Die Rückgewährpflicht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Recht des BGB.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

juristischen Fakultät der Universität Rostock

vorgelegt von

Achilles Faessel

Referendar in Kiel.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Kiel 1914

Druck von H. Fiencke.

Referent: Prof. Dr. Walsmann.

Inhaltsübersicht.

Seite

A. Einleitung.

Die Rückgewährpflicht des Pächters im allgemeinen:

I. Grundzüge 1

II. Begriff 2

B. Ausführung.

Die Rückgewährpflicht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks:

I. Das Rückgewährobjekt und seine Beschaffenheit . . 11

1. Im Hinblick auf die wesentlichen Bestandteile . . 17

a. Gebäude 18

b. Früchte des Grundstücks

α. Früchte des Pachtrechts 24

β. Früchte, die nicht zum Pachtrecht gehören 31

c. Verwendungen und Ausbesserungen 34

2. Im Hinblick auf die Verpachtung des Grundstücks samt Inventar 49

a. Übernahme des Inventars ohne Taxwert . . 51

b. Übernahme des Inventars zum Taxwert . . 56

II. Das Subjekt der Rückgewährpflicht 59

III. Der Zeitpunkt der Erfüllung der Rückgewährpflicht . 73

C. Schluß.

Die Rückgewähr eines Landguts 76

Literaturverzeichnis.

A. Abhandlungen.

Affolter: Das Fruchtrecht, München 1911 (zitiert: Affolter);
„ Das verzinsliche Darlehen im Archiv für Bürgerliches Recht (ArchBürgR.) Band 26.

Arnold: Die Wohnungsmiete, 1900.

Block: Über die Rechtsstellung des Pächters und Verpächters in Beziehung auf Inventar eines gepachteten Grundstücks, Erlanger Dissertation 1905.

Blomeyer: Pachtrecht und Pachtverträge, Berlin 1873.

Bödicker: Wirkt nach Reichsrecht das vom Vermieter gegen den Mieter erstrittene Urteil Rechtskraft und Vollstreckbarkeit gegen den nach der Rechtshängigkeit aufgenommenen Untermieter? Leipziger Diss. 1903.

Boehmer: Realverträge im heutigen Recht im ArchBürgR. 38.

Borchardt: Mietrecht nach BGB. 1899.

Brückner: Miete von Wohnungen, 1902.

Crome: 1. Die juristische Natur der Miete in Iherings Jahrbüchern für die Dogmatik (IheringsJ.) Bd. 37;
2. Die partiarischen Rechtsgeschäfte, Freiburg 1897.

Drechsler: Der landwirtschaftliche Pachtvertrag, 1. Bd, Halle 1871.

Eltzbacher: Die Handlungsfähigkeit, Berlin 1903.

Eplinius: Das Wegnahmerecht, Münsterer Diss. 1908.

Fränkel: Miet- und Pachtrecht nach BGB. 1897.

Friedenthal: Einwendung und Einrede, Jena 1898.

Fuld: Mietrecht nach BGB. 1898.

Gierke: Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes, Jena 1897.

Hellmann: Wegnahmerecht nach § 997 Abs. 1 BGB. in Seufferts Blätter für Rechtsanwendung Bd. 67.

Hellwig: Anspruch und Klagrecht, Jena 1901.
„ Verträge auf Leistung an Dritte, Leipzig 1899.
„ Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft, Leipzig 1901.
Hesse: Rechtliche Natur der Miete, Breslau 1902.
Klein, P.: Zurücknahme von Willenserklärungen im ArchBürgR. 33.
Klein: Zu BGB § 258 in der Juristischen Wochenschrift (JW.) 1902 S. 646/647.
Kohler: Über das Konsensualdarlehen in IheringsJ. 2.
Zwölf Studien zum BGB. im ArchBürgR. 13.
Kretzschmar: Zur Rechtsprechung des Reichsgerichts über die wesentlichen Bestandteile im Recht 1907.
Lange: Über den Erwerb von Erzeugnissen, Rostocker Diss. 1901.
Langheinecken: Anspruch und Einrede, Leipzig 1903.
Lent: Gesetzeskonkurrenz im Bürgerlichen Recht und Zivilprozeß I, Leipzig 1912.
Liebing: Miete und Pacht, Giessener Diss. 1900.
Lüning: Anspruch auf Ersatz von Verwendungen auf die Sache nach §§ 994—1003 BGB., Leipz. Diss. 1909.
Manigk: Willenserklärung und Willensgeschäft, Berlin 1907.
Männer: Das Recht der Grundstücke, München 1899.
Mendelssohn-Bartholdy: Grenzen der Rechtskraft, Leipzig 1900.
Mittelstein: Die Miete, Berlin 1913.
„ Entsprechende Anwendung des § 549 BGB. auf die Abtretung der Mieterrechte im Recht, 1911.
Morgenroth: Herausgabeanspruch des Eigentümers gegen den Untermieter, Erlanger Diss. 1906.
Niendorff: Mietrecht nach BGB., Berlin 1912.
Nissen: Zur Struktur der Ansprüche an den Dritten aus §§ 556, 604 BGB. in JW. 1903.
Oertmann: Dingliche und persönliche Herausgabeansprüche in IheringsJ. 61.
„ Entgeltliche Rechtsgeschäfte, München 1912.
Paech: Zwangsvollstreckung in das Recht des Mieters auf Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Sache im ArchBürgR. 26.
Rappaport: Einrede aus fremdem Rechtsverhältnis, Berlin 1904.
Reichel: Begriff der Frucht in IheringsJ. 42.
„ Schadensersatzpflicht des nach Mietbeendigung die Mietsache nicht zurückgebenden Mieters in JW. 1909.
„ Schuldmitübernahme, München 1909.
Rintelen: Das Inventar des Pachtguts, Heidelberger Diss. 1909.
Romeick: Zur Technik des BGB., II: Die abgeleitete Schuld.
Rosin: Recht der Untermiete, Greifswalder Diss. 1901.
Ruge: Wegnahmerecht, Berliner Diss. 1905.
Schmidt: Fruchterwerb des Pächters, Rostocker Diss. 1908.

Schneider: Die wirtschaftlichen Einheiten nach §§ 93, 94 BGB. im Recht, 1906.
Schneider: Recht der Untermiete, Greifswalder Diss. 1907.
Schlossmann: Ein Fall latenter Verweisung auf geltendes partikuläres Gewohnheitsrecht in IheringsJ. 41.
„ Vorvertrag und die rechtliche Natur der sog. Realkontrakte in IheringsJ. 45.
Schröder: Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermieter und Untermieter, Leipz. Diss. 1900.
Schubart: Untermiete, Greifswalder Diss. 1900.
Schüller: Die Folgen schuldhafter Nichterfüllung in den Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts, begründet von Gruchot, Bd. 46.
Schultz: System der Rechte auf den Eigentumserwerb im Archiv für die Civilistische Praxis, Bd. 105.
Schumacher: Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Berlin 1901.
Siber: Die Passivlegitimation bei der rei vindicatio, Leipzig 1907.
Sliwinski: Das Inventar, Breslauer Diss. 1911.
Sprenger: Eigentumserwerb durch Einverleibung in ein Inventar 1904.
Stammler: Einrede eines Dritten, Festgabe für Dernburg 1900.
Staub: Die juristische Konstruktion der dinglichen Rechte im ArchBürgR. 5.
Strauss: Die Miete, 1908.
Strohal: Der Sachbesitz nach dem BGB. in IheringsJ. 38.
Tobias: Eigentumserwerb durch Verbindung im Archiv für Civ. Prax. 94.
Triloff: Die Zwangsvollstreckung in das Recht des Mieters auf Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Sache, Rostocker Diss. 1904.
Turnau-Förster: Das Liegenschaftsrecht des BGB., 3. Aufl, Paderborn 1906.
Walsmann: Der Verzicht, Leipzig 1912.
Wolff: Bau auf fremdem Boden, Jena 1900.

B. Lehrbücher und Kommentare.

Biermann: Bürgerliches Recht, 1. Bd., Berlin 1908.
Cosack: Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts, 6. Aufl., Jena 1913.
Crome: System des deutschen bürgerlichen Gesetzbuchs (zit.: Crome) Tübingen u. Leipzig, Bd. I: 1900, II: 1902, III: 1905.
Dernburg: Das bürgerliche Recht: Allgemeine Lehren, 3. Aufl. 1902; Schuldverhältnisse 1. Abt. 1. u. 2. Aufl. 1899, 2. Abt. 3. Aufl. 1906; Sachenrecht 4. Aufl. 1908, Halle (zit.: Dernburg).
„ System des römischen Rechts, 1. Teil, Berlin 1911.

Eck: Vorträge über das Recht des BGB., 1. Bd., Berlin 1903.
Endemann: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Berlin, I. Bd. 1903; II. Bd. 1905, 8. u. 9. Aufl.
Enneccerus-Kipp-Wolff: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts (zit.: Enneccerus): I 1 Allg. Teil, 1911; I 2: Schuldverhältnisse 1912, von Enneccerus; II 1: Sachenrecht 1913 von Wolff; 6. bis 8. Auflage, Marburg.
Enneccerus-Jaeger: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 1. Bd., 3. Aufl., Marburg 1908.
Fischer-Henle: Bürgerliches Gesetzbuch, 9. Aufl., München 1912.
Gareis: Der allgemeine Teil des BGB., Berlin 1900.
Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch, I. Bd.: 1903, II. Bd.: 1912, Berlin.
Haidlen: Das Bürgerliche Gesetzbuch, Stuttgart 1897.
Hellwig: Lehrbuch des deutschen Zivilprozesses, 1. Bd. Leipig 1903;
„ System des deutschen Zivilprozesses, I, Leipzig 1912.
Hölder: Kommentar zum BGB., 1. Bd., München 1900.
Kohler: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, I: 1904, II: 1906, Berlin.
Kuhlenbeck: Das BGB., 2. Aufl., Berlin 1903;
„ Von den Pandekten zum BGB., Berlin 1898.
Meisner: Das BGB., Breslau 1898.
Neumann: Handausgabe des BGB., 6. Aufl., Berlin 1912.
Oertmann: Kommentar zum BGB.: Allg. Teil, 2. Aufl. 1908; Schuldverhältnisse 3. u. 4. Aufl. 1910; Berlin.
Planck: Bürgerliches Gesetzbuch, I: 1903; II: 1906, III: 1907, V: 1908; 3. Auflage, Berlin.
Predari: Die Grundbuchordnung vom 24. März 1897, Berlin 1907.
Kommentar der Reichsgerichtsräte (RG.-Kom.) I, Nürnberg 1913.
Rehbein: Das BGB. mit Erläuterungen, I, Berlin 1899.
Rosenthal: Das BGB., Graudenz 1906.
Schollmeyer: Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im BGB., Berlin 1904.
Skonietzki-Gelpcke: Zivilprozeßordnung, Berlin 1911.
Sohm: Institutionen, Leipzig 1908.
Seuffert: Kommentar zur ZPO. I, 11. Aufl., München 1910.
Staudingers Kommentar zum BGB.: 1. Bd., Allgemeiner Teil von Loewenfeld u. Riezler; 2. Bd., Schuldverhältnisse: 1. Teil von Kuhlenbeck und Kober, 2. Teil von Kober und Engelmann; 3. Bd. Sachenrecht von Kober; 7. und 8. Aufl., München und Berlin 1912.
Stein: Die Zivilprozeßordnung, 11. Aufl., des von Gaupp begründeten Kommentars, Tübingen 1913.
von Tuhr: Der allgemeine Teil des BGB., Leipzig 1910.
Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechts, 9. Aufl., bearb. von Kipp, 3. Bd., Frankfurt a. M. 1906.

C. Zeitschriften, Entscheidungen u. s. w.

Das Recht, herausgegeben von Soergel, 1908, 1911.
Deutsche Juristenzeitung (DJZ.), begründet von Laband, Stenglein, Staub, 1911, 1913 (Sonderbeilage).
Juristische Wochenschrift, Organ des deutschen Anwaltsvereins, 1910.
Neumanns Jahrbuch des deutschen Rechtes 1906, 1911.
Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Konkursrecht, begründet von Goldschmidt, Bd. 72.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen: Bd. 19.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (RG.) Bd.: 9, 20, 41, 46, 47, 59, 61, 64, 66, 67, 71.
Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (Rsp.) Bd. 10.
Schleswig-Holsteinische Anzeigen 1910.
Seuffert's Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte, Bd. 47, 56, 57, 60, 63, 64, 65, 66, 68.
Entwurf eines BGB. 1. Lesung, amtliche Ausgabe, Berlin und Leipzig 1888.
Motive zu dem Entwurfe eines BGB, amtl. Ausg. Berlin und Leipzig 1888.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des BGB., amtl. Ausg., Berlin 1899.
Zusammenstellung gutachtlicher Äußerungen zu dem Entwurfe eines BGB., Bd. II, amtl. Ausg., Berlin 1890.

A. Einleitung.

Die Rückgewährpflicht des Pächters im allgemeinen.

I. Grundzüge.

Der Pachtgegenstand ist während der Dauer des Pachtverhältnisses stetigen Veränderungen ausgesetzt. Eine eingehende Regelung der gegenseitigen Beziehungen und eine scharfe Abgrenzung der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien ist daher zur Vermeidung unerquicklicher Streitigkeiten unerläßlich. Die Festsetzung bestimmter Normen liegt sowohl im Interesse des Pächters, damit er sich der Richtlinien bewußt ist, nach denen er sein Pachtrecht zu seinem Vorteil ausüben, von dem Pachtobjekt einen ausgiebigen Gebrauch machen kann, als auch des Verpächters, auf daß er durch die Gewährung des Gebrauchs und der Fruchtziehung nicht zu Schaden kommt.

Diese Verhaltungsmaßregeln nun, die dem Pächter und Verpächter im Hinblick auf den Pachtgegenstand durch den Pachtvertrag zugewiesen sind, kommen namentlich im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses zur vollen Geltung. In diesem Moment wird nämlich gleichsam die Bilanz gezogen zwischen den beiderseitigen Rechten und Pflichten der Kontrahenten. Das Fazit ergibt, ob und in-

wiefern einerseits der Pächter im Rahmen der ihm zustehenden Rechte mit dem Pachtgegenstand verfahren ist, anderseits der Verpächter die Ausübung des Pachtrechts ermöglicht hat.

Ihren letzten Niederschlag finden diese Rechte und Pflichten in der Rückgewähr des Pachtgegenstandes. Diese gibt ein Spiegelbild von dem ganzen Verhalten der Parteien, soweit das Pachtgut in Frage steht.

Um nun festzustellen, wie die Rückgewähr zu erfolgen hat, ist naturgemäß in erster Linie die äußere Gestalt, die Form des Pachtobjekts am Schlusse der Pachtzeit ins Auge zu fassen. Ferner gewinnt die Frage nach dem Subjekt des Rückgewährrechts und der Rückgewährpflicht sowie nach der Zeit der Rückerstattung eine besondere Bedeutung.

An Hand dieser Grundzüge wollen wir den Inhalt der Rückgewährpflicht des Pächters, soweit ein landwirtschaftliches Grundstück als Objekt in Betracht kommt, näher untersuchen. Zuvor soll noch der Begriff der Rückgewährpflicht Erläuterung finden.

II. Begriff.

Über das Bestehen einer Rückgewährpflicht sowie über ihren näheren Inhalt gibt der Pachtvertrag Auskunft. Die einschlägigen Bestimmungen können in verschiedener Weise getroffen sein: Entweder haben die Parteien bei oder nach Abschluß des Vertrags ihre die Rückgewährpflicht betreffenden Willenserklärungen expressis verbis zum Ausdruck gebracht, oder ihr Wille ist stillschweigend kundgegeben oder überhaupt nicht in den Kreis ihrer Vertragsabreden aufgenommen worden. Im letzteren Falle greifen die Vorschriften des BGB. Platz. Die Hauptbedeutung genießt in diesem Zusammenhange der § 556 Abs. 1 in Verbindung mit § 581 Abs. 2. Er bestimmt nämlich, mutatis mutandis:

»Der Pächter ist verpflichtet, den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben.«

Welches nun auch die rechtliche Grundlage ist, auf der die Rückgewährpflicht beruht, ob der ausdrücklich oder

stillschweigend erklärte Parteiwille oder die besonderen Gesetzesbestimmungen, die infolge ihres dispositiven Charakters nur subsidiär in Wirkung treten, stets ist die Rückgewährpflicht als Bestandteil des Pachtvertrags aufzufassen.[1]) Sie stellt sich als eine der Rechtsfolgen, der Rechtsbeziehungen dar, die sich aus dem Pachtverhältnis ergeben und mit denen sie zu einer rechtlichen Einheit verschmolzen ist.[2]) Für sich allein betrachtet, nimmt sie gegenüber den sonstigen Vertragsverpflichtungen eine selbständige Stellung ein.

In welchem Zeitpunkt sind nun Rückgewährpflicht und Rückgewährrecht endgültig entstanden?

In der Literatur[3]) wird vielfach gelehrt, die Rückgewährpflicht des Pächters[4]) entstehe mit der Überlassung des Pachtobjekts seitens des Verpächters.

Bei der Beurteilung dieser Frage sind vor allem zwei Zeitpunkte zu unterscheiden:

1. Der Zeitpunkt der Rückgewährabrede, des Pachtvertrags.

Haben die Parteien beim Abschluß des Pachtvertrags über die Rückgewähr nichts vereinbart, so tritt die entsprechende Gesetzesvorschrift, § 556, Abs. 1 verbunden mit § 581 Abs. 2, in Kraft. Da sie ipso iure an die Stelle der mangelnden Vereinbarung tritt, stellt sie sich als den vom Gesetzgeber den Parteien gleichsam suggerierten Willen dar. Hinsichtlich der Entstehungszeit ist es daher belanglos, ob die Rückgewährpflicht (bezw. das Rückgewährrecht) dem erklärten oder dem »gesetzlichen« Willen zu entnehmen ist.

Regelmäßig wird nun im Augenblick der mit dem Vertragsabschluß zeitlich zusammenfallenden Rückgewährabrede[5]) das Rückleistungsobjekt dem Pächter noch nicht derart zur Verfügung gestellt sein, daß für ihn eine Er-

[1]) Oertmann, Entgeltliche Rechtsgeschäfte, S. 64, 65, Lent S. 122.

[2]) von Tuhr S. 125 f., Lent S. 128.

[3]) z. B. Planck, Bem. 3 b δ zu § 556, Romeick S. 30, Affolter im ArchBürgR. 26 S. 4 f, Morgenroth S. 29; vgl. Boehmer S. 331 f.

[4]) ebenso des Mieters (und Entleihers).

[5]) bezw. der bei ihrem Fehlen in Kraft tretenden Gesetzesbestimmung.

füllung der Rückgewährpflicht faktisch möglich wäre. Zur Veranschaulichung diene folgendes Beispiel: Im August wird der Pachtvertrag abgeschlossen; als Pachtdauer wird die Zeit vom 1. November des laufenden bis zum 1. November des folgenden Jahres festgesetzt. Nun muß aber der Vertrag, soweit er sich auf die Rückgewähr bezieht, um rechtswirksam zu sein, ein Objekt betreffen, das überhaupt der Rückgewähr fähig ist. Infolgedessen muß die »Gewährung« bereits erfolgt sein, damit von einer Rückgewähr die Rede sein kann. Ist wegen des Mangels der Vorleistung die Rückleistung logisch undenkbar und praktisch undurchführbar, so ist der Pachtvertrag bezüglich der Rückerstattung nichtig: §§ 306, 139 BGB. Diese strenge Folge wird jedoch in praxi wohl deshalb kaum eintreten, weil § 308 Abs. 1 eine etwaige Unbilligkeit durch folgende Bestimmung beseitigt:

»Die Unmöglichkeit der Leistung steht der Gültigkeit des Vertrags nicht entgegen, wenn die Unmöglichkeit gehoben werden kann und der Vertrag für den Fall geschlossen ist, daß die Leistung möglich wird.«

Ist hiernach die Vereinbarung der Rückgewähr gültig, so ist zwischen dem Pächter und Verpächter eine rechtliche Gebundenheit in dem Sinne erfolgt, daß ersterer gemäß dem oben angeführten Beispiel verpflichtet ist, den Pachtgegenstand am 1. November des folgenden Jahres zurückzuerstatten. Trotzdem ist das Rückgewährrecht und mithin auch die Rückgewährpflicht noch nicht zur Entstehung gelangt. Denn die Gültigkeit jener Übereinkunft hindert nicht, daß die Leistung noch weiterhin[1]) unmöglich bleibt. Ein Recht auf etwas Unmögliches kann, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, nur eine negative Seite haben, es ist ein Recht auf etwas, das rechtlich nicht existiert, m. a. W.: Es ist überhaupt kein Recht im eigentlichen Sinne des Wortes. Vielmehr ist für den Verpächter bloß die Aussicht vorhanden, in Zukunft ein Recht zu erwerben, und zwar beruht diese Aussicht auf jenem Rechtsbande, das die Vertragsteile in

[1]) und zwar mindestens bis zum 1. November des laufenden Jahres.

Ansehung der Rückgewähr umschließt. Es handelt sich demnach um den Fall einer sog. Anwartschaft, die allgemein auch mit dem ungenauen Ausdruck: »befristetes[1]) Recht« bezeichnet wird.[2])

2. Die Bedenken, die gegen die Entstehung der Rückgewährpflicht im Zeitpunkt des Konsenses sprechen, sind vom Momente der Gewährung an behoben[3]). Nichtsdestoweniger ist aber auch die Gewährung nicht geeignet, die Rückgewährpflicht definitiv zu begründen.

Das Gesetz selbst enthält bezüglich des Zeitpunktes der Entstehung keine klare Bestimmung. Affolter[4]) und Oertmann[5]) sehen in der Rückgewährpflicht eine Verpflichtung des Pächters, an der Beendigung der gegnerischen Leistung mitzuwirken; denn der Verpächter habe es nicht in seiner Gewalt, seine Leistung selbst zu beendigen. Dieselbe sei eine dauernde, und erst die Rückleistung durch den Pächter führe ihr Ende herbei. Nun ist zwar nicht von der Hand zu weisen, daß die Hauptleistung auf Seiten des Verpächters sich als eine dauernde darstellt. Wie sich jedoch aus der Natur des Pachtvertrags ergibt, ist sie auf eine ganz bestimmte Zeitdauer bemessen. Da nun aber eine Leistung, d. h. Erfüllungshandlung[6]) nur im Rahmen eines Schuldverhältnisses — in diesem Falle: des Pachtverhältnisses — möglich ist, so muß in Verfolg der oben erwähnten Ansicht Affolters und Oertmanns auch das Pachtverhältnis bis zur Rückerstattung des Pachtgegenstandes fortbestehen. Dieses Ergebnis widerspricht aber dem ausdrücklichen Wortlaute des Gesetzes. Die §§ 564—568, welche von der Beendigung des Pacht-

[1]) Nur ein befristetes Recht kann hier in Frage kommen, wie im folgenden näher dargelegt wird.

[2]) Vgl. von Tuhr S. 181 Anm. 2 a.

[3]) Vgl. Schlossmann in IheringsJ. 45 S. 46, Kohler in IheringsJ. 2 S. 231.

[4]) Affolter im ArchBürgR. 26 S. 4.

[5]) Oertmann, Entg. Rechtsg. S. 65; was dort von der Leihe gesagt ist, muß auch für die Pacht gelten.

[6]) Kuhlenbeck, Pandekten I S. 305, Staudinger Note 4 zu § 241.

verhältnisses handeln, stellen nämlich keineswegs das Erfordernis der Rückgabe zum Zweck der Beendigung auf. Auch gibt ihre ganze Fassung keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß der Gesetzgeber die Beendigung des Vertragsverhältnisses noch von einer Leistung des Pächters, der Rückgewähr, abhängig machen wollte. Hat vielmehr der Verpächter der ihm durch den Pachtvertrag auferlegten Gewährungspflicht während der Pachtzeit, nämlich, um bei unserm Beispiel zu bleiben, bis zum 1. November des folgenden Jahres, genügt, so ist eben seine Leistung im gleichen Zeitpunkt wie das Pachtverhältnis beendigt. Es ist dann überhaupt keine Pflicht seitens des Verpächters mehr vorhanden, die noch zu erfüllen wäre. Von einer Mitwirkung des Pächters an der Beendigung der Leistung des Verpächters kann infolgedessen keine Rede sein, da hierfür jede Grundlage fehlt.

Die Bedeutung, welche die soeben bekämpfte Theorie der Rückgewährpflicht beilegt, tritt besonders in der Auffassung des Verhältnisses zutage, das zwischen der Rückgewährpflicht und den sonstigen Pflichten des Pächters besteht. Infolge des inneren Zusammenhanges, in dem nach jener Anschauung die Gewährungspflicht des Verpächters mit der Rückgewährpflicht des Pächters steht, wird die letztere hinsichtlich ihrer Entstehung mit den übrigen Pflichten des Pächters auf dieselbe Stufe gestellt. Sie bildet hiernach gewissermaßen die letzte Phase der gesamten Pflichten, welche der Pächter bei Ausübung des Pachtrechts zu beobachten hat und entsteht daher wie jene schon re, d. h. durch den Empfang der Hauptleistung,[1]) durch die Gewährung.

Nun ist aber, wie wir gesehen haben, das Wesen der Rückgewährpflicht nicht aus ihrem Verhältnis zur Hauptleistung des Verpächters herzuleiten. Vielmehr hat die Festsetzung der Rückgewährpflicht in § 556 Abs. 1 bloß den Zweck, einer bei Beendigung des Pachtverhältnisses bezüglich des ferneren Schicksals des Pachtgegenstandes etwa ein-

[1]) So ausdrücklich Affolter, Entg. Rechtsg. S. 4 f.

tretenden Rechtsunsicherheit vorzubeugen. Eine solche ist nämlich dann zu befürchten, wenn der Pachtvertrag keinen Aufschluß darüber gibt, was mit dem Gegenstand nach Beendigung der Pacht zu geschehen hat, namtl. ob er überhaupt zurückgegeben werden soll und gegebenenfalls in welcher Weise.

Planck[1]) versteht unter der Rückgabepflicht, wie sie § 556 für den Mieter normiert, die Verpflichtung des Mieters zur Rückübergabe an den Vermieter; sie setze also die erfolgte Übergabe der Sache an den Mieter voraus und gelte daher nur für die regelmäßigen Fälle, in denen die Sache dem Mieter übergeben sei. Die Rückgabe erfordere daher Wiedereinräumung des unmittelbaren Besitzes. Diese Begriffsbestimmung Planck's scheint mir zu eng gefaßt. Planck legt auf die rein wörtliche Bedeutung des Ausdrucks »zurückgeben« in § 556 allzu großes Gewicht, wobei er von der Anschauung ausgeht, daß die Übergabe von der eigentlichen Gebrauchsgewährung zu trennen sei.[2]) Meiner Ansicht nach handelt es sich bei der Rückgabe um das Gegenstück zur Gewährung.[3]) Aus den Motiven[4]) geht klar hervor, daß man Wendungen wie »überliefern« oder »übergeben« absichtlich vermieden hat, da nicht bei allen Fällen der Miete (Pacht) eine Übergabe stattfinde. Anderseits wollte man eine intensivere Leistungspflicht des Vermieters (Verpächters) statuieren, als in einer bloßen Pflicht zur Übergabe enthalten sei. Daher wählte man den allgemeineren Ausdruck »gewähren.« Der Gewährleistungspflicht des Verpächters gegenüber hat das Gesetz in § 591 für den Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks eine entsprechende Rückgewährpflicht aufgestellt. Eine analoge Rückgewährpflicht muß man auch für den Mieter (sowie für den Pächter eines jeden Gegenstandes) annehmen; denn auch der Mieter darf die Mietsache nicht in beliebigem Zustand zurück-

---

[1]) Planck, Note 1 b zu § 556.
[2]) Planck, Note 5 zu 535.
[3]) Ebenso Mittelstein S. 374.
[4]) Motive II S. 369.

erstatten. Vielmehr legt auch ihm das Gesetz eine ordnungsmäßige[1]) Rückleistung auf, die sich in einer bloßen Rückgabe des Besitzes nicht erschöpft. Infolgedessen ist unter der Rückgabe gemäß § 556 nicht bloß die Wiedereinräumung des Besitzes, sondern diejenige Tätigkeit des Pächters oder Mieters zu verstehen, wodurch er entsprechend der Gewährleistung seitens des Verpächters diesem den gepachteten oder gemieteten Gegenstand wieder zur Verfügung stellt. Daher können wir von einer richtigen Rück»gewähr«pflicht des Pächters und Mieters sprechen. Insofern ist die Bezeichnung »zurückgeben« in § 556 zu beanstanden.

Bei dieser Gelegenheit ist auch die Frage zu berühren, ob die Rückgewährpflicht den Charakter einer Bring- oder Holschuld hat. Allgemein entscheidet man sich mit Recht für erstere.[2])[3])[4])

Mit Rücksicht auf den Zweck der Rückgewährpflicht liegt kein Anlaß vor, ihre endgültige Entstehung auf den Zeitpunkt der Gewährung oder gar des Vertragsabschlusses zu verlegen. Die Überlassung des Pachtgegenstandes ist für die Rückgewährpflicht nur insofern von Bedeutung, als dadurch die bislang höchst zweifelhafte Aussicht auf Erlangung eines Rückgewährrechts insoweit an Sicherheit zugenommen hat und ihrem Endziel einen bedeutenden Schritt näher gerückt ist, als ein ihrer weiteren Ausgestaltung im Wege stehendes Hindernis nunmehr beseitigt ist.

Die aus dem Pachtvertrag hervorgehende Anwartschaft geht somit erst im Moment der Beendigung des Pachtverhältnisses in ein endgültiges Recht über.

---

[1]) RGKom. Note 1 zu § 556; vgl. § 548 BGB.

[2]) S.: Staudinger Note I 3 zu § 556; Oertmann 1 d zu § 556, vgl. v. Tuhr S. 248 Anm. 26.

[3]) Bei Grundstückspacht von Bedeutung für die mit dem Grundstück zurückzugebenden beweglichen Sachen.

[4]) Nach dem Gesagten ist auch die Ansicht Goldschmidts und Heubergers, cit. in der »Zusammenstellung gutachtlicher Äußerungen zu dem Entwurf eines BGB.« wonach die Erwähnung der Rückgabepflicht, weil selbstverständlich, überflüssig sei, abzulehnen; denn die Rückgabepflicht im Sinne einer Rückgewährpflicht versteht sich keineswegs von selbst.

In der Literatur herrscht nun hinsichtlich der Entstehung befristeter Rechte eine lebhafte Kontroverse. Auf der einen Seite[1]) wird die Ansicht vertreten, das Recht entstehe erst mit dem Eintritt der Zeitbestimmung, also in unserem Falle mit der Beendigung des Pachtverhältnisses. Auf der anderen Seite[2]) legt man dem befristeten Rechte die Bedeutung eines gegenwärtigen Rechts auf Leistung nach Eintritt des Termins bei.[3]) Schon die Behandlung, die wir im Vorigen der Rückgewährpflicht angedeihen ließen, zeigt m. E. hinreichend die Haltlosigkeit der zuletzt genannten Theorie. Ohne Zweifel ist durch den Abschluß des Vertrags der Grund zur Entstehung des künftigen Rechts gelegt. Wie aber kann das Recht jetzt schon entstanden sein, nämlich vor Überlassung des Pachtgegenstandes, wo der Pächter noch gar nicht zur Leistung imstande ist? So lange eine dem Recht entsprechende Leistung unmöglich, eine derartige Pflicht daher nicht vorhanden ist, kann von einer Existenz des Rechts keine Rede sein.

Ferner ist unbedingtes Erfordernis für jedes Recht, falls überhaupt dieser Name seine Berechtigung finden soll, daß ein bestimmter oder zum mindesten bestimmbarer Inhalt gegeben ist. Dies ist aber beim Rückgewährrecht nicht der Fall. Denn all die Umstände, welche für den Inhalt dieses Rechts maßgebend sind, insbesondere die Ausübung des Pachtrechts selbst, wirken bis zum Eintritt der Zeitbestimmung fort, und von ihrem Einfluß hängt es ab, welche Gestalt das Recht bei Beendigung des Pachtverhältnisses annimmt. Es ist daher gänzlich ausgeschlossen, daß das Rückgewährrecht bezüglich seines Inhalts beim Vertragsschluß einer so genauen Normierung fähig ist wie bei Be-

[1]) Planck 1 zu § 163; Rehbein S. 240 ff.; v. Tuhr S. 184; Neumann 3 zu § 163, Endemann I A. 10 S. 390; SeuffA. 57, Nr. 119, Kuhlenbeck, 2 zu § 158, 1 zu § 160.

[2]) Dernburg I, 1 S. 462; Enneccerus I,1 S. 494; Kipp zu Windscheid I § 96 I 2, Crome I S. 449; Langheinecken S. 69 und die dort S. 69 Anm. 1 genannten Schriftsteller.

[3]) So im gemeinen Recht, vgl. Enneccerus I,1 S. 487; Dernburg, Römisches Recht § 102, 1 a.

endigung des Vertragsverhältnisses. Und was für das Rückgewährrecht gilt, trifft auch umgekehrt zu für die Rückgewährpflicht.

Resumierend können wir daher den Satz aufstellen: Die Rückgewährpflicht entsteht als endgültige Pflicht im Zeitpunkte der Beendigung des Pachtverhältnisses.[1][2])

---

[1]) Was natürlich nicht verhindert, daß die vor der Existenz des Rechts bestehende Anwartschaft vererblich und übertragbar ist und als Bestandteil des Vermögens gilt, vgl. Thur S. 184, Jäger K O § 1 Note 59, worüber auch in der Literatur kein Zweifel besteht.

[2]) Das Gesetz verlegt zwar die Entstehung auf den Zeitpunkt nach Beendigung des Pachtverhältnisses; tatsächlich ist aber der Zeitpunkt der Beendigung gemeint, da beide Momente logischerweise zusammenfallen; vgl. Staudinger Note I 2 a zu § 556.

B. Ausführung.

Die Rückgewährpflicht des Pächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks.

I. Das Rückgewährobjekt und seine Beschaffenheit.

Je nach der Natur des verpachteten Gegenstandes erleidet die Rückgewährpflicht des Pächters ihrem Inhalt nach verschiedene Modifikationen. Im folgenden soll die Rückgewähr eines landwirtschaftlichen Grundstücks eingehende Erörterung finden.

Unter einem landwirtschaftlichen Grundstück ist ein Grundstück zu verstehen, dessen Benutzung in einem landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt.[1]) Bildet nun das landwirtschaftliche Grundstück nicht bloß einen Teil des Landwirtschaftsbetriebs, sondern eine selbständige landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheit, so spricht man von einem Landgut.[2]) Dieses wird sich gemäß der Bebauungsweise, die ihrerseits wieder durch die jeweilige Wirtschaftsführung

[1]) Im wesentlichen muß es dem Ackerbau oder der Viehzucht dienen; vgl. Fränkel S. 99, Oertmann Note 2 zu § 582.

[2]) Oertmann Bem. zu § 593, Staudinger Note II 1 zu § 593 und Note 2 zu § 98, RG. 20, S. 262, SeuffA. 60, Nr. 50, S. 94.

bedingt ist, in der Regel aus mehreren topographisch abgegrenzten Parzellen zusammensetzen, die in ihrer Gesamtheit zu einem selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt sind.[1])

Je nach der Art des landwirtschaftlichen Betriebs nun, in dem das verpachtete Grundstück Verwendung findet, werden die verschiedenartigsten körperlichen Gegenstände mit dem Erdboden in eine mehr oder minder feste Verbindung gebracht. Man denke nur an die Einrichtungen, die der Landmann aus rein praktischen Bedürfnissen auf dem Grundstück errichtet, wie z. B. die zur Aufnahme von landwirtschaftlichen Geräten und Tieren bestimmten Schuppen. Ferner kommen die zum Zweck ordentlicher Bebauung mit dem Grundstück verbundenen Sachen in Betracht, wie Reben- und Hopfenanlagen, sowie die mannigfachen Vorrichtungen und Ausbesserungen,[2]) wie Gräben, Brücken, Wege, Drainage. Hinzukommen noch als weitere Folgen der Bebauung die Grundstückserzeugnisse, welche als neue Sachen zur Muttersache hinzutreten, das sog. Feldinventar.[3])

Alle diese physischen Veränderungen, denen das Grundstück während der Pachtzeit unterliegt, sind für den Zustand und die ganze Beschaffenheit des Rückgewährobjekts am Ende des Pachtverhältnisses von der größten Bedeutung. Sie geben dem Grundstück seine äußere Form und bilden deshalb die maßgebenden Faktoren, die den Inhalt der Rückgewährpflicht wesentlich beeinflussen. Sie gilt es somit bei Beurteilung der Rückgewährpflicht näher ins Auge zu fassen.

Den Grundsatz nun, welchen der Pächter bei seiner Rückleistung zu befolgen hat, stellt der § 591 BGB auf:

»Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist verpflichtet, das Grundstück nach der Beendigung der

[1]) Vgl. Rosenthal, Anhang 1 zu § 90 a. E. und den dort angeführten § 2 des Gesetzes vom 2. Juli 1898 betr. das Anerbenrecht in Preußen.

[2]) Vgl. § 582 BGB.

[3]) Drechsler S. 18, 241 ff.

Pacht in dem Zustande zurückzugewähren, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt. Dies gilt insbesondere auch für die Bestellung.«

Aus dieser Vorschrift wird allgemein[1]) der Schluß gezogen, daß der Gesetzgeber dem Pächter die Pflicht auferlegt, das Grundstück während der ganzen Pachtzeit ordnungsmäßig zu bewirtschaften.[2])

Das Gesetz enthält nun im ganzen 3. Titel (Miete, Pacht) keine Bestimmung, die ausdrücklich eine Bewirtschaftungspflicht des Pächters statuierte, geschweige denn daß es eine solche Pflicht eingehender normiert hätte.[3]) Ja, bei der Miete ist es herrschende Meinung,[4]) daß eine Gebrauchspflicht des Mieters nicht besteht. Zwar lagen zum § 541 des Entwurfs 1. Lesung (§ 583 BGB.) mehrere Abänderungsanträge vor, die auf eine gesetzliche Festlegung einer Benutzungspflicht des Pächters hinzielten,[5]) wie z. B. Antrag 1:

»Der Pächter ist verpflichtet, das Grundstück nach landwirtschaftlichen Regeln ordnungsmäßig zu bewirtschaften,« und Antrag 2a:

»Zum vertragsmäßigen Gebrauch des verpachteten Gegenstandes ist bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks die ordnungsmäßige Bewirtschaftung, bei der Pacht eines gewerblichen Unternehmens (eines Erwerbsgeschäfts) der ordnungsmäßige Betrieb erforderlich.«

Diese Anträge wurden aber abgelehnt, weil im Hinblick auf die allgemeinen Grundsätze, insbesondere auf das Prinzip des § 359 (des Entwurfs, § 157 BGB.) eine derartige Be-

---

[1]) Staudinger Note I zu § 591, Oertmann zu § 591, Enneccerus I,2 S. 388 Nr. 5a, Planck Note 2 zu § 591, SeuffA. 64 Nr. 189 S. 399; vgl. Haidlen I zu § 591; Mittelstein S. 22, SeuffA. 56, Nr. 174, Kohler II, S. 323 Nr. X.

[2]) s. Motive II zu § 545 S. 439, 440.

[3]) Mittelstein S. 22, 282; Schöller in Gruchots Beiträgen 46 S. 280, Staudinger Note III zu § 536, Note 3 zu § 583, Kohler II S. 333 Nr. X.

[4]) Prot. II S. 253 Nr. I.

stimmung entbehrlich sei,[1]) zumal aus § 545 (d. E., § 591 BGB.) der Umfang der Verpflichtung in jedem Fall zu erkennen sei.[2]) Nun aber sagen die Motive[3]) zu § 545 d. E., daß der Gesetzgeber das Prinzip im Auge hat, daß der Pächter durch den Pachtvertrag die Verpflichtung übernimmt, das Grundstück während der ganzen Pachtzeit als bonus pater familias zu bewirtschaften und in demjenigen wirtschaftlichen Zustande zurückzugewähren, welcher sich bei der Voraussetzung ergibt, daß der Pächter während der ganzen Pachtzeit und bis zum Zeitpunkt der Rückgewähr nach jeder Richtung in der Tat als bonus pater familias, d. h. nach landwirtschaftlichen Regeln ordnungsmäßig gewirtschaftet hat.

Schon die oberflächliche Betrachtung des § 591 erweckt Bedenken, ob der Gesetzgeber, sofern er wirklich eine besondere Gebrauchspflicht aufstellen wollte, dies in der so merkwürdigen Form des § 591 zum Ausdruck gebracht haben sollte. Da ferner für den Mieter nach der communis opinio eine solche Pflicht nicht besteht, mithin infolge der grundsätzlichen Identität der Vorschriften über Miete und Pacht[4]) das gleiche auch ohne weiteres für den Pächter gelten muß, so wäre hier bei entgegengesetztem Willen des Gesetzgebers zur Betonung einer so wichtigen Ausnahme eine ausdrückliche, klare Bestimmung, wie sie z. B. bei Beratung des § 541 des Entwurfs in Vorschlag gebracht wurde, unbedingt am Platze gewesen.

Diese Gründe sind auch viel zu schwerwiegend, als daß ihnen gegenüber ein schlagender Einwand aus § 591 darin gefunden werden könnte, daß eine Rückgewähr in dem dort angegebenen Umfange überhaupt nur möglich sei, wenn ihr eine fortgesetzte ordnungsmäßige Bewirtschaftung während der ganzen Pachtzeit vorausgegangen sei, daß m. a. W.

[1]) Motive II S. 430.
[2]) Prot. II S. 256.
[3]) Motive II S. 440.
[4]) § 581 Abs. 2.

dieser ganze logische Zusammenhang die Existenz jenes Prinzips der Benutzungspflicht unzweideutig beweise. Vielmehr hat der § 591 bloß zum Inhalt, daß der Pächter das Grundstück ohne Rücksicht darauf, ob und wie er es benutzt hat, so zurückgeben muß, als hätte er es in der Tat fortgesetzt ordnungsmäßig bewirtschaftet. Wenn nun der Pächter das Grundstück trotzdem bebaut, nämlich, obschon er hierzu nicht verpflichtet ist, so erfüllt er hiermit keineswegs eine Rechtspflicht, sondern er handelt bloß unter dem Drucke einer tatsächlichen Pflicht, eines Zwanges.

Werfen wir noch einen Blick auf die Literatur in dieser Frage. Der Standpunkt ist kein einheitlicher. Wie betont, wird meistens eine Rechtspflicht zur Bewirtschaftung angenommen. Aber man shwächt diese Rechtspflicht derartig ab, daß eine »Rechtspflicht« schwerlich noch übrig bleibt und die Abweichung von dem hier vertretenen Standpunkt keine große ist. Enneccerus[1]) bezeichnet die Pflicht zur Bewirtschaftung als eine indirekte, ein Ausdruck, der, auf Rechtspflichten aber offenbar nicht zutrifft. Staudinger,[2]) der ebenfalls für das Prinzip der Benutzungpflicht eintritt, schwächt die Konsequenzen seines Standpunktes ab, indem er dem Verpächter einen selbständigen Anspruch darauf, daß der Pächter während der Pachtzeit das Grundstück auch tatsächlich bewirtschaftet, versagt. Dadurch kommt er, im Grunde genommen, auf unsere Meinung; aber die Art und Weise, wie er zu diesem Resultat gelangt, ist zu beanstanden. Nimmt man nämlich eine zu recht bestehende Pflicht des Pächters an, so muß man mit Rechtsnotwendigkeit dem Verpächter ein jener Pflicht entsprechendes Recht zubilligen. Und daß es sich vielleicht um eine sog. Naturalobligation handelt, wird selbst von Staudinger nicht behauptet und trifft nach unserer ganzen Beweisführung auch nicht zu. Planck[3]) will aus § 591 keine unbedingte Bewirtschaftungspflicht des Pächters herleiten, wohl aber dann, wenn ihm das Grundstück

[1]) Enneccerus I,2 S. 388 Nr. 5a.
[2]) Staudinger, Note 3 zu § 583.
[3]) Planck Note 2 zu § 591.

überlassen ist. Er steht demnach auf demselben Standpunkt wie die herrschende Meinung. Crome[1]) lehnt eine Bebauungspflicht des Pächters grundsätzlich ab. Oertmann[2]) bekennt sich ebenfalls zu dem von den Motiven aufgestellten Prinzip der Bewirtschaftungspflicht, schränkt diese aber insofern ein, als er den Pächter bloß nach Maßgabe des § 583 zur Bebauung verpflichtet hält, ihm aber sonst freie Hand läßt. Mittelstein[3]) erkennt ebenfalls die Verpflichtung zum Gebrauch der Pachtsache an, weil die Nichtbenutzung derselben (z. B. eines Landguts, eines Waldes regelmäßig deren Verschlechterung oder Entwertung herbeiführe.[4]) Aber auch er will dem Verpächter einen klagbaren Anspruch auf die Erfüllung solcher Pflicht nicht geben, erblickt in der Unterlassung des gehörigen Gebrauchs vielmehr einen vertragswidrigen Gebrauch, eine Verletzung der Obhutspflicht.

Natürlich ist es nicht ausgeschlossen, daß andere Bestimmungen außer dem § 591 eine Benutzungspflicht begründen, z. B. §§ 157, 242.[5]) So wird man sich u. a. bei der Teilpacht für die Annahme einer Bebauungspflicht des Pächters entschließen;[6]) denn hier besteht der Pachtzins in einer Quote der Grundstücksfrüchte selbst und bemißt sich daher stets nach dem Ergebnis des durch die Ausübung des Pachtrechts zu gewinnenden Ertrags.[7]) Insbesondere wird sich die Unterlassung der Bebauung dann als eine Verletzung der Vertragspflichten darstellen, wenn sie von dauerndem Einfluß auf die Kultur des Grundstücks ist.[8])

---

[1]) Crome II, S. 554 Anm. 8 und 10.

[2]) Oertmann Bem. zu § 591.

[3]) Mittelstein S. 22.

[4]) Vgl. Liebing S. 29.

[5]) Mittelstein, S. 297.

[6]) Crome, Partiar. Rechtsgesch. S. 93, SeuffA. 56 Nr. 17f.

[7]) Kohler II § 123 X im ArchBürgR. 13 S. 181f.; Mittelstein S. 283 und die dort in Anm. 5 cit.

[8]) Crome Lehrb. II S. 554, u. Anm. 10; Oertmann Note 2 zu § 583; Endemann I S. 1073; vgl. § 583 BGB.

Stets ist den in den betreffenden Wirtschaftskreisen herrschenden Anschauungen und Verkehrssitten nach Treu und Glauben Rechnung zu tragen (§ 157).

Treten nun schon bei steter ordnungsmäßiger Bebauung des Grundstücks zahlreiche Umstände zutage, die bei Beurteilung der Rückgewährpflicht nicht unerhebliche Schwierigkeiten bieten, so ist noch in höherem Maße Zweifeln Raum gegeben, wenn der Pächter befugt ist, die Bewirtschaftung des Grundstücks überhaupt zu unterlassen bezw. sie in den durch Vertrag ziemlich weit gezogenen Grenzen nach eigenem Gutdünken einzurichten. Um bei der Verschiedenartigkeit der hiernach möglichen Fälle die Bedeutung des § 591 richtig festzustellen, ist auf alle diejenigen Bestimmungen Bedacht zu nehmen, welche in ihrem Endergebnis der Rückgewährpflicht ihr Gepräge geben.

1. Das Rückgewährobjekt und seine Beschaffenheit im Hinblick auf die wesentlichen Bestandteile.

Bei der Beurteilung der Frage, wie der Pächter das Grundstück zurückzugewähren hat, spielt der Zustand des Grundstücks im Zeitpunkte der Beendigung des Pachtverhältnisses die Hauptrolle. Dieser Zustand wieder richtet sich nach den jeweiligen mit der Ausübung des Pachtrechts zusammenhängenden Veränderungen des Grundstücks. Letztere sind in erster Linie auf die Verbindung körperlicher Gegenstände mit dem Grund und Boden zurückzuführen. Es sind hier zwei große Kategorien von Sachen auseinander zu halten, nämlich solche, die auch nach der Verbindung ihre rechtliche Selbständigkeit wahren und solche, die durch die Verbindung zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks geworden sind. Da die letzteren in Ansehung der Rückgewährpflicht von besonderer Bedeutung sind, wie dies schon aus ihrem Wesen und der Natur des Pachtrechts erhellt, so sollen sie im folgenden näher behandelt werden. Da aber hierbei eine gänzliche Ausschaltung der unwesentlichen Grundstücksbestandteile wie überhaupt der sonstigen mit dem Grundstück in Verbindung gebrachten Sachen unmöglich ist, so müssen sie bereits bei dieser Gelegenheit

in den Kreis unserer Betrachtung aufgenommen werden, soweit sie nicht unter den weiter unten[1]) zu behandelnden Begriff des Inventars fallen.

a. Die Gebäude.

Zunächst sollen die vom Pächter auf dem Pachtgrundstück errichteten Gebäude Erwähnung finden. Je nachdem sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks bilden oder der Bestandteilseigenschaft entbehren, mithin das rechtliche Schicksal des Grundstücks teilen müssen oder nicht, sind die den Vertragsparteien zugewiesenen Rechte und Pflichten sowohl ihrer Natur (dinglich oder obligatorisch) wie ihrem Inhalt nach sehr verschieden. Gemäß § 95 Abs. 1 gehört ein Gebäude oder anderes Werk nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks, demnach auch nicht zu den wesentlichen Bestandteilen, wenn es nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden oder in Ausübung eines Rechts am Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden ist. Es würde nun zu weit führen, eingehender darzulegen, was das Gesetz unter »vorübergehendem Zweck« versteht. Der Begriff ist je nach Lage des konkreten Falles so verschiedenartiger Auslegungen fähig, daß auf eine längere Auseinandersetzung hierüber, weil den Rahmen dieser Abhandlung überschreitend, verzichtet werden muß. Im allgemeinen wird sich der Zweck aus dem Willen des Pächters bei Errichtung des Gebäudes entnehmen lassen; denn dieses wird ja seinen persönlichen Bedürfnissen in erster Linie dienen; von seinem Standpunkte aus ist deshalb vor allem zu prüfen, ob der vorübergehende Zweck von ihm beabsichtigt war, insbesondere, ob er die Aufhebung der Verbindung schon von vornherein ins Auge gefaßt hat oder nicht.[2]) Nach einer Entscheidung des Reichsgerichts[3]) ist »vorübergehend im Sinne des § 95

[1]) unter B I 2.

[2]) Vgl. hierzu Staudinger, Note 3c zu § 95.

[3]) RG. Bd. 61, S. 191 f.; ebenso Bd. 47 S. 202; 63 S. 421; 64 S. 411; Meisner I Note 3a zu § 95.

Abs. 1 ein Zweck nicht bloß dann, wenn er sich in kurzer Zeit erreichen läßt, sondern in allen Fällen, in denen ihm nach seiner Natur eine zeitliche Begrenzung innewohnt, mag auch das Ende erst nach Jahren oder Jahrzehnten eintreten. Im Gegensatz dazu gilt als dauernd derjenige Zweck, für dessen Fortwirken, wenn nicht durch das Dazwischentreten unberechenbarer zufälliger Ereignisse Änderungen herbeigeführt werden, ein Endpunkt begrifflich nicht feststeht.« Bei dieser Begriffsbestimmung schenkt das Reichsgericht dem Willen des Pächters zu wenig Beachtung; denn der Pächter bestimmt, ob dem Gebäude eine zeitliche Begrenzung innewohnen soll oder nicht.[1]) Hervorzuheben gilt noch, daß die Errichtung auf grund des Pachtrechts als eines persönlichen Rechts keineswegs einen vorübergehenden Zweck zur Voraussetzung haben muß oder auch nur für die Vermutung eines solchen Zweckes spräche. Es ist daher nicht ganz zutreffend, wenn Dernburg[2]), Strohal[3]), Tobias[4]) u. a. m. den allgemeinen Satz aufstellen, daß, wer die Verbindung kraft eines persönlichen Rechts vornimmt, in der Regel zu einem vorübergehenden Zweck verbindet. Bei der Miete mag dies in gewisser Hinsicht zutreffen;[5]) aber bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke, insbesondere bei Landgütern, wo die Herbeiführung des im § 591 vorgeschriebenen Zustandes wie überhaupt die ganze Art der Bewirtschaftung und der Zweck, dem die verbundene Sache dienen soll, die sehr häufig nur bei dem betr. Pachtgrundstück Verwendung finden kann, eine nicht bloß vorübergehende Verbindung zur Folge haben, kann jener Satz nicht als Regel aufgestellt werden.

Was nun diejenigen Gebäude anbetrifft, welche in Ausübung des Pachtrechts auf dem Grundstück errichtet werden,

[1]) Hierzu Neumann I Note 2 zu § 95 und die dort zitierten Entscheidungen des RG.

[2]) Dernburg III S. 14, 21.

[3]) Strohal S. 36.

[4]) Tobias S. 405.

[5]) Vgl. Cosack I, S. 108 Dspl. II,1.

und zwar nicht bloß zu einem vorübergehenden Zweck, so stellt sich die Frage, ob sie den auf grund dinglicher Rechte errichteten Gebäude analog zu behandeln sind und wie diese der Bestandteilseigenschaft ermangeln. In der Literatur sind die Meinungen geteilt. Staudinger,[1]) Crome,[2]) Hölder,[3]) Gierke,[4]) Kipp,[5]) Eck,[6]) Endemann,[7]) Rehbein,[8]) Schumacher,[9]) Reichsgericht in Band 59 der Entsch. in Zivilsachen S. 10[10]) leiten aus der ratio legis die Gleichstellung der obligatorischen mit den dinglichen Rechten her.

Nach dem Wortlaut des § 95 ist hier bloß von dinglichen Rechten die Rede, und hierzu gehört das Pachtrecht nicht. Wenn auch ganz vereinzelt[11]) die Pacht unter die dinglichen Rechte eingereiht wird, so legt ihr doch die herrschende Meinung ohne Bedenken den Charakter eines obligatorischen Rechts bei.[12]) Aber auch durch Auslegung läßt sich § 95 nicht auf obligatorische Rechte ausdehnen. Die auf dem dinglichen Recht beruhende Herrschaft über eine Sache ist nämlich so stark, das Grundstück wird von ihr so sehr beeinflußt und dem Machtbereich des Eigentümers derart entzogen, daß das Grundstückseigentum das vor der Verbindung bestehende Eigentum am Gebäude bezw. den einzelnen res cohaerentes auch nach und trotz der Verbindung nicht zu vernichten vermag. Das Eigentumsrecht am Grundstück muß dem begrenzten dinglichen Recht gegenüber so weit zurücktreten, daß das Eigentum

[1]) Staudinger, 3c zu § 95.
[2]) Crome I S. 280.
[3]) Hölder Nr. 2 zu § 95.
[4]) Gierke S. 37 Anm. 41.
[5]) Kipp bei Windscheid § 139 I 1.
[6]) Eck I, S. 102.
[7]) Endemann I, S. 242.
[8]) Rehbein S. 84.
[9]) Schumacher S. 31.
[10]) Anders: RG. 61 S. 191, vgl. SeuffA. 57, Nr. 204.
[11]) Cosack II S. 295 f., Meisner Anm. 3 zu § 571.
[12]) Vgl. Hesse S. 1 ff., Crome in IheringsJ. 1072, 37 S. 1 ff., Endemann I, S. 1042 Anm 19, Staudinger Bd. II, 1 S. 832 Note III, Eck I S. 482, Hellwig, Rechtskraft S. 482.

des dinglich Berechtigten durch das des Grundstückseigentümers nicht beeinträchtigt wird. Diese Wirkung des dinglichen Rechts würde aber ohne eine entsprechende Gesetzesbestimmung nicht eintreten, da ihr die dem § 95 voraufgehenden Vorschriften im Wege ständen. Es war daher nur eine logische Schlußfolgerung aus der Natur der begrenzten dinglichen Rechte, daß der Gesetzgeber durch den § 95 dem Wesen dieser Rechte Rechnung trug.

Nun steht das obligatorische Recht offenbar in einer loseren Beziehung zum Grundstück als das dingliche. Durch die auf Grund des persönlichen Pachtrechts erfolgte Verbindung eines Gebäudes mit dem Grundstück entrückt jenes dem Machtbereich des Pächters weiter, als dies beim dinglichen Recht der Fall ist. Um so mehr wäre daher eine ausdrückliche Erwähnung auch der persönlichen Rechte am Platze gewesen, falls nämlich eine Gleichstellung beider Rechtsarten hinsichtlich ihres Einflusses auf die Sachverbindung im Sinne des Gesetzgebers gelegen hätte. Infolge der geringen Herrschaftsbefugnis aber, die dem persönlich Berechtigten im Verhältnis zum dinglich Berechtigten zu Gebote steht, liegt kein Anlaß vor, auch die persönlichen Rechte in den § 95 miteinzubeziehen. Das kraft des Pachtrechts errichtete Gebäude muß somit nach den allgemeinen Vorschriften dem Grundstückseigentum weichen.

Diese Auffassung von der Bedeutung des § 95 kann in der Literatur als die herrschende bezeichnet werden; vertreten wird sie u. a. von Planck, Oertmann, Enneccerus, Biermann, Strohal, Tobias, Wolff, Neumann, Kuhlenbeck, Meisner, Männer.[1][2])

Verliert nun der Pächter durch die Verbindung eines Gebäudes mit dem Grundstück sein Eigentum, so ist er

[1]) Planck Note 4 zu § 95, Oertmann, 2 b β, $\beta\beta$, γ zu § 95, Enneccerus I,1 S. 302, Biermann S. 386 Anm. 9, Strohal S. 36, Wolff S. 73, Neumann Note 3 zu § 95, Kuhlenbeck Anm. 4 zu § 95, Meisner S. 79 f, S. 80 Anm. 1, Männer S. 9 Anm. 21.

[2]) Ebenso RG. 61 S. 191, Turnau-Förster I S. 31, Goldmann-Lilienthal I S. 127, Predari S. 15, Tobias S. 401 ff., Dernburg III § 5 Nr. 4 b.

grundsätzlich zur Herausgabe an den Verpächter verpflichtet; denn durch die Umgestaltung der bisher selbständigen Sache zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks ist sie mit diesem in rechtlicher Beziehung als eine einheitliche Sache aufzufassen. Sie ist eine von den vielen Bestandteilen, die in ihrer Gesamtheit den Grundstücksbegriff bilden. In pachtrechtlicher Hinsicht stellt sie sich als eine bloße Umänderung des als solchen sich gleichbleibenden Grundstücks dar, wie sie der Gebrauch und die Fruchtziehung mit sich bringen. Der Verpächter kann sich daher ohne weiteres auf den § 556 verb. mit § 581 Abs. 2 berufen, um die Rückgabe zugleich mit der Herausgabe aller wesentlichen Grundstücksbestandteile zu verlangen.

Jedoch unterfällt das mit dem Grundstück verbundene Gebäude nicht bloß dann der Rückgabepflicht, wenn es wesentlicher Bestandteil der Pachtsache geworden ist, sondern unter Umständen auch dann, wenn es seine rechtliche Selbständigkeit gewahrt hat. Hier handelt es sich um die Rückgewährpflicht im eigentlichen Sinne. Sie hat den § 591 als Ausgangspunkt. Der dort geschilderte Zustand des Grundstücks wird keineswegs durch die wesentlichen Bestandteile, durch das Grundstück als solches, allein bedingt. Er hängt nämlich, wie oben bereits erwähnt ist, sowohl von solchen Änderungen ab, welche auf die rechtliche Einheit des Pachtobjekts keinen Einfluß haben (z. B. Pflügen des Grundstücks), als von solchen Umgestaltungen, die durch künstliche Verbindung neuer Sachen mit dem Grundstück hervorgerufen werden, ohne Rücksicht darauf, ob diese Sachen als solche auch nach der Verbindung weiter bestehen oder wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden. Es kann danach keinem Zweifel unterliegen, daß sich die Rückgewährpflicht aus § 591 auch auf bewegliche Sachen erstrecken kann.[1])[2]) Und zwar hat der Pächter mindestens

[1]) Vgl. Standinger I 1 c zu § 591, Oertmann Note 1 c zu § 591.

[2]) Waren die beweglichen Sachen dem Pächter nicht vom Verpächter übergeben, so enthält die Rückgewährpflicht (bezüglich des Grundstücks schlechthin) insoweit eine Herausgabepflicht (bezüglich dieser speziellen beweglichen Sachen).

diejenigen beweglichen Sachen[1]) heraus- bezw. zurückzugeben, bei deren Fehlen das Grundstück sich nicht in dem in § 591 verlangten Zustand befände. Gegenüber dem Rückgewähranspruch des Verpächters kann er demgemäß sein an jenen Sachen etwa bestehendes Eigentum nicht vorschützen.

Umfaßt die Rückgewährpflicht des § 591 auch diejenigen mit dem Grundstück verbundenen Sachen, welche zur Herbeiführung des nach § 591 gebotenen Zustandes entbehrlich sind?

Bezüglich der wesentlichen Bestandteile haben wir diese Frage bereits an Hand des § 556 bejaht. Im übrigen ergibt sich die Entscheidung aus dem Zweck des § 591. Diese Vorschrift will nämlich in erster Linie die wirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks aufrecht erhalten und daher vor allem verhüten, daß der Pächter, der es in einem mangelhaften wirtschaftlichen Zustand empfangen hat, es in dem gleichen Zustand zurückgewährt. Anderseits lehnt das Gesetz durch den § 591 für die Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks den aus den §§ 548, 556, 581 Abs. 2 folgenden Grundsatz ab, wonach der Pächter den Pachtgegenstand, der ihm in einem bessern Zustande überlassen ist, als die wirtschaftlichen Regeln erfordern, auch in diesem bessern wirtschaftlichen Zustand zurückgewähren muß.[2]) Die Grundidee, die dem landwirtschaftlichen Pachtrecht innewohnt, rechtfertigt die Annahme, daß nach der Ansicht des Gesetzgebers dem volkswirtschaftlichen Interesse dadurch hinreichend gedient ist, daß nur die unterste Stufe eines ordnungsmäßigen Zustandes im Sinne des § 591 vorgeschrieben und so der Rückgewähr in einem ordnungswidrigen Zustande ein Riegel vorgeschoben wird. M. a. W.: der Zustand des Grundstücks entspricht der Vorschrift des § 591 dann, wenn er nicht ordnungswidrig ist. Der Pächter hat deshalb dem Erfordernis des § 591 Genüge getan, wenn

[1]) Nämlich die Gebäude, die dadurch, daß sie der Bestandteilseigenschaft entbehren, als bewegliche Sachen anzusehen sind.

[2]) Haidlen zu § 591, Oertmann zu § 591.

er das Grundstück in einem nicht ordnungswidrigen Zustand zurückgewährt.

Hieraus folgt für die mit dem Grundstück verbundenen Gebäude als bewegliche Sachen, daß sie von der Rückgewährpflicht des § 591[1]) nicht betroffen werden, wenn durch sie das Grundstück am Ende der Pachtzeit in einem besseren Zustand sich befindet, als im § 591 als Mindestmaß vorgeschrieben ist. In diesem Falle treten sie unter den Gesichtspunkt der besonderen Verbesserungen im Sinne der § 547, 582.[1])[2])

Gemäß dieser Auslegung des § 591 sind ebenfalls diejenigen Gebäude, welche als wesentliche Grundstücksbestandteile nach § 556 der Rückgewährpflicht unterliegen, insoweit als besondere Verbesserungen anzusehen, als infolge ihrer Verbindung mit dem Grundstück dieses die im § 591 gesteckte unterste Grenze seines ordnungsmäßigen Zustandes überschreitet.[3])

b. Die Früchte des Grundstücks.

α. Die Früchte des Pachtrechts.

Als zweite Kategorie wesentlicher Bestandteile verdienen nunmehr die Früchte des Pachtgrundstücks in ihrer Bedeutung für die Rückgewährpflicht Beachtung.

Sie bilden einerseits vor der Trennung vom Grund und Boden als dessen wesentliche Bestandteile mit ihm eine einheitliche Sache, das Grundstück, anderseits stellen sie zum Teil denjenigen Ertrag dar, der dem Pächter vertragsgemäß zusteht.

Geht nun schon aus der letzteren Tatsache die Notwendigkeit einer strengen Unterscheidung zwischen den dem Pächter gebührenden und den sonstigen Grundstücksfrüchten

[1]) Auf die vom Pächter mit dem Grundstück verbundenen beweglichen Sachen kann nur § 591, nicht auch § 556; anders beim Inventar, soweit es vom Verpächter übergeben wurde; hierüber unten B I 2.

[2]) Staudinger 2 zu § 591, Planck I zu § 591.

[3]) Hierüber unten B I 1c.

hervor, so erheischt die durch die Trennung bewirkte Umwandlung der Früchte in neue, einer selbständigen rechtlichen Beurteilung fähige Sachen erst recht eine genaue Untersuchung der Frage, welche Früchte nach Maßgabe des § 581 Abs. 1 zu dem Ertrage zu rechnen sind.

Das typische Beispiel für die Pachtrechtsfrüchte (wie für die Grundstücksfrüchte überhaupt) bilden die Pflanzen.

Auch auf sie findet das oben[1]) bei Erörterung des § 95 von dem Einfluß der Pacht auf die kraft dieses persönlichen Rechts mit dem Grundstück verbundenen Gebäude Gesagte Anwendung:

Wenn auch die Pacht im Hinblick auf die Mehrzahl der Pachtrechtsfrüchte »das Element des Vergänglichen in sich trägt«,[2]) so folgt doch aus dem ganzen wirtschaftlichen Charakter jener Früchte in Verbindung mit den ausdrücklichen Gesetzesbestimmungen der §§ 94, 95, daß die Pachtrechtsfrüchte nicht schon um dieser ihrer Eigenschaft willen unter den Begriff der zu einem vorübergehenden Zweck verbundenen Sachen fallen.[3])

Von manchen Schriftstellern werden die Pflanzen unter den »Einrichtungen« im Sinne des § 547 aufgeführt So sagt Mittelstein,[4]) daß es sich um Einrichtungen handelt, wenn der Mieter Pflanzen im Garten einsetzt. Staudinger[5]) erwähnt als Beispiele von Einrichtungen: Blumen und Sträucher.

Aus dem Gesetz läßt sich keine klare Begriffsbestimmung der »Einrichtung« entnehmen. Der gewöhnliche Sprachgebrauch jedoch gibt hinreichend Aufschluß über den rechtlichen Sinn des Wortes. Zur etwaigen Annahme, der Ge-

[1]) S. 20 ff.

[2]) Tobias S. 405.

[3]) Vgl. Cosack I S. 108, Bspl. II, 2, »auch ein Mieter sät Grassamen für immer.«

[4]) Mittelstein S. 277.

[5]) Staudinger I 4 zu § 547; vgl. auch Schneider im »Recht« 1906, S. 732, der Bäume zu den Einrichtungen rechnet.

setzgeber habe jenem Ausdruck eine vom gewöhnlichen Sprachgebrauch abweichende Bedeutung beilegen wollen, liegt kein Grund vor. Es mag daher hier statt einer besonderen Definition dieser Hinweis auf die im gewöhnlichen Leben gebräuchliche Bezeichnungsweise genügen.[1])

Die Ansicht Mittelsteins und Staudingers, die, wenn auch nur mit Bezug auf die vom Mieter angebrachten Einrichtungen aufgestellt, trifft in ihrer allgemeinen Fassung weder auf die Miete noch viel weniger auf die Pacht zu. Ganz abgesehen nämlich davon, daß man im gewöhnlichen Leben der Pflanze als solcher, einer Blume, einem Baum oder einem Strauch, niemals den Charakter einer Einrichtung zusprechen wird, steht jene Anschauung auch in Widerspruch mit dem Gesetz. § 547 behandelt nämlich die Einrichtungen im Hinblick auf deren Oberbegriff »Verwendungen.« Nun kann aber in Anbetracht der großen Bedeutung, welche den Pflanzen als den hauptsächlichsten, ja geradezu ausschließlichen Grundstücksfrüchten im landwirtschaftlichen Pachtrecht zukommt, nicht angenommen werden, daß der Gesetzgeber die Pflanzen unter dem Gesichtspunkte bloßer Verwendungen behandeln wollte. Infolge ihrer außerordentlichen Wichtigkeit für das Pachtrecht können sie unmöglich mit der Nebenbestimmung des § 547 abgetan sein. Wegen ihrer Zugehörigkeit zu den Früchten, wie sie § 581 Abs. 1 S. 1 im Auge hat, können sie nicht noch als Einrichtungen angesehen werden; denn sonst ergibt sich für den § 592 ein verhältnismäßig kleines Anwendungsgebiet. Wäre nämlich der Pächter berechtigt, die Pflanzen als Einrichtungen gemäß § 547 wegzunehmen, so könnte er ruhig die Reife der »noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte« (§ 592) abwarten und alsdann gemäß § 258 vom Verpächter oder Dritten (§ 571!) die Gestattung der Wegnahme ver-

[1]) Näheres über die Einrichtungen unten S. 46.

langen; § 101 Ziff. 1[1]) bliebe sonach außer Geltung und wäre im landwirtschaftlichen Pachtrecht gänzlich überflüssig. Ein solches Resultat kann aber dem Willen des Gesetzgebers kaum entsprechen. Auch wäre nach der bekämpften Ansicht § 547 Abs. 2 S. 2 dem § 997 Abs. 1[2]) wesentlich gleich, was durch die verschiedenartige Fassung beider Bestimmungen zweifellos vermieden werden sollte.[3])

Da der Pächter die Früchte auf Grund des Pachtrechts zieht, haben wir es hier mit einem Anwendungsfall des § 99 Abs. 2 zu tun; es handelt sich nämlich um »Erträge«, welche das Pachtrecht »seiner Bestimmung gemäß gewährt.«

Die eigentliche Begriffsbestimmung der Pachtrechtsfrüchte enthält der § 581 Abs. 1 S. 1. Hiernach stehen dem Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks die Früchte des Grundstücks soweit zu, als sie »nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind.« Cosack[4]) definiert den Ertrag folgendermaßen: »Unter dem »Ertrage« eines Gegenstandes ist der Gewinn zu verstehen, den der Gegenstand jemandem gewährt, vorausgesetzt, erstlich daß der Gegenstand durch den gewinnbringenden Vorgang nicht verbraucht wird, zweitens, daß der Gewinn seiner Art nach regelmäßig wiederkehrt.« Im § 581 spricht das Gesetz von »Ertrag«, im § 99 Abs. 2 von »Erträgen.« Reichel, der auf den Unterschied in der gesetzlichen Ausdrucksweise hinweist[5]), bezeichnet in wesentlicher Übereinstimmung mit

[1]) § 101 Ziff. 1: »Ist jemand berechtigt, die . . . Früchte eines Rechts bis zu einer bestimmten Zeit oder von einer bestimmten Zeit an zu beziehen, so gebühren ihm, sofern nicht ein Anderes bestimmt ist, die im § 99 Abs. 1 bezeichneten Erzeugnisse und Bestandteile . . . insoweit, als sie während der Dauer der Berechtigung von der Sache getrennt werden.«

[2]) § 997 Abs. 1: »Hat der Besitzer mit der Sache eine andere Sache als wesentlichen Bestandteil verbunden, so kann er sie abtrennen und sich aneignen. Die Vorschriften des § 258 finden Anwendung.

[3]) Vgl. hierzu die Protokolle II zu § 515 des Entwurfs S. 259, 2 Abschnitte i. f.

[4]) Cosack I S. 123 unter I,1.

[5]) Reichel in IheringsJ. 42 S. 285, 291.

Cosack den Ertrag im Sinne des § 581 als »Vermögensvermehrung aus den Vermögensobjekten selbst ohne Schädigung des Vermögensstammes«[1]). »Erträge« sind nach Reichel[2]) gewisse konkrete Dinge, die sich als vermögensmehrende Werte aus einem anderen Dinge ergeben, . . . also stets konkrete Roherträge.« Abgesehen von der Unterscheidung in konkrete Erträge und abstrakten Ertrag bedeuten die Erträge wie der Ertrag rechtlich dasselbe. Mit Recht werden daher von der überwiegenden Mehrzahl der Schriftsteller beide Ausdrücke in der gleichen Bedeutung gebraucht.[3])

Aus den angeführten Definitionen des Ertrags und der Erträge ergibt sich deutlich, daß die Erträge (bezw. der Ertrag) den Gegensatz bilden sollen zu der Substanz der Muttersache. In einem ähnlichen Verhältnisse wie die Erträge stehen auch die in § 99 Abs. 1 geregelten Früchte zur Muttersache. § 99 Abs. 1 lautet: »Früchte einer Sache sind die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird.«

Diese Regelung der Sachfrüchte hat zur Folge, daß beim Bezug der Früchte eine völlige oder teilweise Vernichtung der Muttersache ausgeschlossen ist. Soweit nämlich aus der Sache blos Erzeugnisse gewonnen werden, kann logischerweise von einer Vernichtung der Substanz der Sache keine Rede sein. Diese bleibt auch nach der Entstehung des Erzeugnisses die gleiche wie vorher. Dasselbe gilt bei der Gewinnung der Ausbeute, welche die Sache außer den Erzeugnissen gewährt. Sobald sich die Substanz der Sache durch die Gewährung der Ausbeute verringert, kann man nicht mehr sagen, daß aus der Sache »ausgebeutet« wird; dann wird vielmehr die Sache selbst »gebeutet.«

[1]) Vgl. auch Affolter, Fruchtrecht S. 50 Anm. 4.

[2]) Reichel in IheringsJ. 42 S. 291.

[3]) So u. a. von: Staudinger 4 d zu § 99, Cosack § 47 a, Rehbein S. 93 unter d. a. E.; a. A. Reichel S. 295: »Sie (die Erträge) können, sie müssen aber nicht einen Ertrag darstellen.«

Hiernach kann es keinem Zweifel unterliegen, daß für den Begriff der Früchte nach dem BGB das Erfordernis der Substanzschonung[1]) wesentlich ist. In der Literatur wird zwar gemeinhin gelehrt, daß es für den Fruchtbegriff nicht darauf ankomme, ob die Sache unbeschadet ihrer Substanz das Erzeugnis abwerfe.[2]) Wie wir aber gesehen haben, spricht die logische Bedeutung des Wortes »Erzeugnis« gegen diese Ansicht. Oertmann[3]), der das Prinzip der Substanzschonung hinsichtlich der »Erzeugnisse« verwirft, verlangt es für die »Ausbeute«: »Immer muß die Ausbeute, um »Frucht« darzustellen, aus der dadurch zwar allmählich vielleicht verminderten, aber in ihrem Wert bestehen bleibenden Muttersache ausgeschieden werden, nicht einfach durch Verteilung oder sonstige Vernichtung entstehen. Die Ausbeute muß von der auszubeutenden Sache verschieden sein, nicht bloß die zerteilte oder verarbeitete Sache selbst darstellen.« Hält man aber die Substanzschonung für die Ausbeute erforderlich, so muß man sie auch für den Unterbegriff der Ausbeute[4]), die Erzeugnisse verlangen.

Haben sonach sowohl die Erträge (Ertrag) als auch die Früchte der Sache das Prinzip der Substanzschonung zur Grundlage, so unterscheiden sich beide Begriffe doch in einem wesentlichen Punkte. Die Erträge bezeichnen nämlich nur diejenige Ausbeute[5]), die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft aus der Muttersache gewonnen wird.[6])[7]) Früchte hingegen umfassen sämtliche Erzeugnisse und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Be-

[1]) Reichel in IheringsJ. 42 S. 281.

[2]) So: Oertmann 2 a zu § 99, Staudinger 4 zu § 99, Biermann S. 395, Planck 1 zu § 99, Rehbein S. 91, Endemann I S. 251, Enneccerus I,1 S. 310, Motive III S. 69.

[3]) Oertmann 2a zu § 99 und die dort angeführte Literatur.

[4]) § 99 Abs. 1 spricht von den Erzeugnissen und der sonstigen Ausbeute.

[5]) Wozu natürlich auch die Erzeugnisse gehören.

[6]) Eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung bringt es mit sich, daß die Ausbeute aus der Sache nur deren Bestimmung gemäß gewonnen wird (nicht auch umgekehrt); vgl. § 99 Abs. 1.

[7]) so: Kohler I S. 463, Planck 1 zu § 99, Reichel zu IheringsJ. 42 S. 284, 285.

stimmung gemäß gewonnen wird, ohne Rücksicht darauf, ob dies durch ordnungsmäßige Wirtschaftsführung geschieht oder durch Raubwirtschaft. Die Früchte können, sie müssen aber nicht Erträge sein (oder einen Ertrag darstellen) [1])

Nach Maßgabe des § 99 Abs. 2 sind Rechtsfrüchte nur die Erträge der Sache, d. h. diejenigen Sachfrüchte, welche nach den Regeln ordnungsmäßiger Wirtschaft gewonnen werden, kurz: die ordnungsmäßige Ausbeute gemäß dem näheren Inhalt des betr. Rechts. So gewährt das Pachtrecht dem Pächter sämtliche Erträge des Grundstücks, ohne dieselben näher zu präzisieren. Die Wendung des § 581 Abs. 1 S. 1: . . . »soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft . . .« scheint den Begriff »Ertrag« zu modifizieren. In Wirklichkeit sind jene Worte überflüssig, da das Element der ordnungsmäßigen Gewinnung der Früchte bereits in dem Ausdruck »Ertrag« enthalten ist.

Nach diesen Grundsätzen ist die Frage der Rückgewähr des Grundstücks in Ansehung der Früchte zu untersuchen.

Soweit die Früchte als Ertrag anzusehen sind, werden sie grundsätzlich von der Rückgewährpflicht nicht berührt. Dies ergibt sich aus § 581 Abs. 1 S. 1; die Pflicht des Verpächters, den Ertrag des Grundstücks dem Pächter zu gewähren, schließt insoweit das Recht auf die Rückgewähr aus. Der Pächter kann die im Verlauf der Pachtzeit sich als Ertrag darstellenden Früchte behalten,[2]) d. h. statt sie zurückzugeben, abtrennen und sich aneignen. Eine Schranke ist diesem Einbehaltungsrecht gezogen mit der Beendigung des Pachtverhältnisses. Sind in diesem Moment die vertragsmäßigen Früchte noch mit dem Grundstück verbunden, so ist das Fruchtziehungsrecht des Pächters erloschen: § 101 Ziffer 1. In diesem Falle unterliegen daher die Früchte, auf deren Einerntung der Pächter bis dahin einen Anspruch

[1]) Vgl. Reichel in IheringsJ. 42 S. 295.

[2]) Gareis Bem. zu § 101, Cosack I S. 556 IV 2.

hatte, der Rückgewährpflicht, gemäß § 556 (wesentliche Bestandteile des Grundstücks), und nach § 102 Ziff. 1 tritt hinsichtlich dieser Früchte der nunmehr (nämlich von der Beendigung des Pachtverhältnisses an) Fruchtbezugsberechtigte an die Stelle des Pächters.

β. **Die Früchte, die nicht zum Pachtvertrag gehören.**

Die Früchte, die sich am Ende der Pachtzeit noch auf dem Grundstück finden und nicht als Ertrag anzusehen sind, muß der Pächter sämtlich zurückgewähren. Gemäß § 581 Abs. 1 S. 1 sind diese vom Fruchtziehungsrecht des Pächters ausgeschlossen. Sind sie daher noch mit dem Grundstück verbunden, so fallen sie als wesentliche Bestandteile des Grundstücks unter die Rückgewährpflicht aus § 556. Der Zustand, in dem sie sich befinden müssen, richtet sich nach § 591, wo der Gesamtzustand der Grundstücke geregelt ist. Dieser muß in Ansehung der Früchte den während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzt beobachteten Regeln ordnungsmäßiger Bewirtschaftung entsprechen. Ist die Trennung der Nichtpachtrechtsfrüchte (widerrechtlich) erfolgt, so regeln sich deren Eigentumsverhältnisse nach den Vorschriften über den Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen, §§ 953 ff. Hat der Pächter jene Früchte nach der Trennung in seinem Besitz, so kann der nunmehrige Eigentümer nach § 985 die Herausgabe verlangen.[1]) Die weiteren Rechtsbeziehungen zwischen Pächter und Eigentümer finden ihre Regelung in den §§ 987 ff. Daneben bleibt das Rückgewährrecht des Verpächters als solchen unberührt. Namentlich kommt hier das Rückgewährrecht aus § 591 in Betracht, da die Trennung der Früchte, welche sich nicht als Ertrag darstellen, normalerweise einen den Regeln ordnungsmäßiger Wirtschaft nicht entsprechenden Zustand zur Folge hat. Vor allem spielt der Umstand, ob die Trennung und die regelmäßig damit verbundene Un-

[1]) Mit Unrecht läßt Schmidt S. 32 (und zit. Bromberg) den besitzenden Pächter das Eigentum auch an den Früchten erwerben, deren Genuß ihm nicht zusteht; wie oben: Staudinger I 2 c zu § 581.

möglichkeit der Rückgewähr gemäß § 591 vom Pächter zu vertreten ist oder nicht, §§ 275, 279 ff., eine wichtige Rolle.

Bei dieser Gelegenheit verdienen die im Zeitpunkt der Rückgewähr noch nicht gereiften Grundstücksfrüchte besondere Erwähnung. Bei Beurteilung der Frage nach deren Rückgewähr müssen wir wieder die Früchte in ihrer Bedeutung als Ertrag, d. h. losgelöst von der Muttersache, ins Auge fassen. Die Richtigkeit dieser Betrachtungsweise ergibt sich aus der Wortstellung in § 581: »Früchte, welche . . . als Ertrag anzusehen sind.« Ob letzteres der Fall ist, kann erst unter Berücksichtigung des Zeitpunktes bemessen werden, von dem an der Ertrag als solcher in die Erscheinung tritt, nämlich vom Moment der Trennung an. Dies erhellt noch deutlicher aus der Fassung des § 99 Abs. 2, wo die gewonnenen Bestandteile als Beispiele von Erträgen hingestellt werden. Hieraus geht zur Genüge hervor, daß unter den Rechtsfrüchten die bereits getrennten Sachfrüchte zu verstehen sind.[1]) Denken wir uns nun die unreifen Früchte im Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses vom Grundstück getrennt, so stellen sie sich infolge ihrer Unreife nicht als Ertrag dar, selbst wenn ihnen später bei Abtrennung nach vollendeter Reife Ertragsnatur zukäme. Infolgedessen ist dem Pächter der Genuß unreifer

---

[1]) Vgl. hierzu Affolter S. 67 ff.

Affolter will auch den Begriff der Sachfrüchte von der Tatsache der Trennung abhängig machen, indem er in Übereinstimmung mit seiner Theorie, welche nicht nur die Rechtsfrüchte, sondern die Früchte insgesamt als Rechte ansieht, »die das Stammrecht seiner Bestimmung gemäß gewährt«, die Früchte als selbständige Gegenstände (Rechte, und zwar die Sachfrüchte als Eigentumsrechte an den gewonnenen neuen Sachen, die Rechtsfrüchte als Rechte auf das Eigentum) der Muttersache gegenüber stellt. Mit dem Gesetz läßt sich aber diese Ansicht nicht in Einklang bringen. Mit Recht wird daher Affolters Theorie durchweg verworfen, z. B. von v. Tuhr in DJZ. 1911 S. 826, Staudinger 4 zu § 99.

Immerhin ist die Begriffsbestimmung der Rechtsfrüchte in § 99 Abs. 2 terminologisch insofern nicht genau, als das Gesetz unter Rechtsfrüchten Sachen versteht, während die Früchte eines Rechts streng genommen ebenfalls wieder Rechte sein müssen; vgl. hierzu Oertmann 3 zu § 99.

Früchte versagt; diese unterliegen daher als Nichtpachtrechtsfrüchte der Rückgewährpflicht.

Zum Schluß ist noch eines Sonderfalles Erwähnung zu tun, bei dem es sich um Früchte handelt, die zwar zum Grundstück in gewisser Beziehung stehen, aber nicht zu dessen Früchten, mithin auch nicht zu dessen Ertrag gehören. Hierher gehören die Pflanzen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden sind. Dies trifft namentlich zu bei Baumschulen, die auf dem verpachteten Grundstück angelegt sind.[1])

Der Baum wird in diesem Falle nicht Bestandteil des Grundstücks, sondern bleibt eine selbständige bewegliche Sache. Da aber die »Frucht« die Eigenschaft in sich begreift, vor der Trennung wesentlicher Bestandteil der Muttersache zu sein,[2]) so darf der Baum auch nicht als Frucht des Grundstücks angesehen werden.[3]) Bringt nun ein Baum, der infolge der Verbindung zu einem bloß vorübergehenden Zweck in rechtlicher Hinsicht völlig selbständig ist, Früchte hervor, so sind diese nicht als Grundstücksfrüchte zu bewerten, sondern lediglich als Früchte des Baumes.[4]) Sowohl der Baum wie seine Früchte bleiben von der Rückgewährpflicht aus §§ 556 Abs. 1 und 591 unberührt. Sind sie bei der Rückgabe des Grundstücks noch mit demselben verbunden, so gelten hinsichtlich ihrer Herausgabe lediglich die Vorschriften über die Ansprüche aus dem Eigentum: § 985 ff. Von diesen Grundsätzen werden die jeweiligen konkreten Umstände, die für den Zustand des Grundstücks am Schlusse der Pachtzeit von Belang sind (§ 591), wohl nur in den allerseltensten Fällen eine Ausnahme insoweit rechtfertigen, als zur Herbeiführung des vorschriftsmäßigen Zustandes das Fortbestehen der Verbindung des Baumes

[1]) Vgl. RG. 66 S. 88, SeuffA. 63 Nr. 128 u. die dort angeführte Literatur, Enneccerus I,1 S. 301, Staudinger 3c zu § 94, Tuinau-Förster I S. 31.

[2]) Endemann I S. 250, Dernburg III S. 38.

[3]) Lange S. 10 f.

[4]) Vgl. hierzu Dernburg III S. 38 f.

und seiner etwaigen Früchte mit dem Grundstück geboten erscheint.

Regelmäßig stellen sich jedoch die Bäume und sonstigen Pflanzen als Früchte des Grundstücks dar, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie autochthon oder eingepflanzt sind.[1]) Die Art und der Zweck der betreffenden Pflanzen sowie der Inhalt des Pachtvertrags müssen dann darüber Auskunft geben, ob sie zugleich auch als Ertrag des Pachtrechts anzusehen sind, was im allgemeinen zu verneinen ist, z. B. Obstbäume. Der Pächter ist daher grundsätzlich verpflichtet, sie wie die übrigen Früchte, die sich nicht als Pachtertrag darstellen, am Ende der Pachtzeit ungetrennt herauszugeben. Diese Pflicht des Pächters wird auch dadurch nicht gemildert, daß die Pflanzen im Zeitpunkte der Fälligkeit jener Pflicht in größerer Anzahl oder in besserem Zustande sich vorfinden als beim Beginn der Pacht. Den Ausgleich schaffen gegebenenfalls die Vorschriften über die »Verwendungen.«

c. Die Verwendungen und Ausbesserungen.

Betreffs der sonst noch für die Beurteilung der Rückgewährpflicht in Betracht kommenden wesentlichen Grundstücksbestandteile kann infolge der Möglichkeit ihrer vielseitigen Gestaltung nicht auf eine bestimmte Art näher eingegangen werden. Die Hauptarten: Gebäude und Früchte (Bäume und Pflanzen überhaupt, Pachtrechts- und Nichtpachtrechtsfrüchte), die im täglichen Leben bei der Rückgewähr landwirtschaftlicher Grundstücke die Hauptrolle spielen, dürften jedenfalls hinreichend gewürdigt sein.

Als Ergänzung sollen noch einige vom Gesetz besonders hervorgehobene Fälle, die letzten Endes gerade für den Inhalt der Rückgewährpflicht von der größten Bedeutung sind, erörtert werden, nämlich die am Grundstück vorgenommenen Ausbesserungen und Verwendungen.

[1]) Affolter S. 68, Cosack I S. 126 unter $\beta\,\beta$ Bspl. III, Endemann I S. 251 Anm. 10.

Beide Arten lassen sich unter dem Begriff »Aufwendungen«[1]) zusammenfassen. In welchem Verhältnis stehen sie nun zum Grundstück, soweit dessen Rückgewähr in Frage kommt? Hier ist zu unterscheiden zwischen denjenigen Aufwendungen, durch deren Vornahme der Pächter eine ihm obliegende Pflicht erfüllt und welche daher am Ende der Pachtzeit sich am Grundstück vorfinden müssen, und solcher, die außerhalb einer bestimmten Verbindlichkeit auf Seiten des Pächters durch ihn erfolgt sind. Eine Abgrenzung zwischen beiden Arten läßt sich aus dem Gesetz mit ziemlicher Sicherheit entnehmen. So ist der Pächter gemäß § 582 verpflichtet, die gewöhnlichen Ausbesserungen am Grundstück auf seine Kosten zu bewirken. Unter diesen »gewöhnlichen Ausbesserungen« sind jene Ausbesserungen zu verstehen, die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung sich aus dem regelmäßigen Gebrauch gewöhnlich (im Gegensatz zu den durch außergewöhnliche Ereignisse bedingten) ergeben.[2]) Als Beispiele zählt das Gesetz in § 582 die Ausbesserungen der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen auf. Aus § 582 ergibt sich eine Einschränkung des § 591. Zu einem den Regeln einer fortgesetzten ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Zustand gehört an sich auch das Vorhandensein jeglicher Ausbesserungen. Insoweit diese aber infolge außergewöhnlicher Ereignisse erforderlich werden, wird der Pächter von der Pflicht zur Herbeiführung des im § 591 verlangten Zustandes befreit. Es tritt dann der im § 535, namentlich aber im § 536 niedergelegte Grundsatz in Kraft, wonach der Verpächter, gemäß § 581 Abs. 2, den verpachteten Gegenstand während der Pachtzeit in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat.[3])

[1]) Staudinger Note 2 zu § 258, Ruge S. 66.

[2]) Kuhlenbeck Anm. 1 zu § 582, Schumacher S. 29 f., Oertmann Note 1 zu § 582.

[3]) Neumanns Jahrbuch 1910 S. 208, SeuffA. 65 Nr. 162, Crome II S. 552 Anm. 3; Cosack I S. 558 Nr. VI.

Es ist nun möglich, daß die zur Ausbesserung benutzten Sachen die Eigenschaft wesentlicher Bestandteile des Grundstücks angenommen[1]) oder ihre bisherige Selbständigkeit gewahrt haben, ferner, daß sich die Ausbesserungen, wie schon erwähnt, als dem Pächter auf Grund der §§ 582, 591 vertragsmäßig obliegende darstellen, oder daß zu deren Vornahme eine Pflicht seitens des Pächters überhaupt nicht bestand. In sämtlichen Fällen sind sie in ihrer Bedeutung für die Rückgewährpflicht mit den »Verwendungen« auf dieselbe Stufe zu stellen.

Die Verwendungen unterscheiden sich von den Ausbesserungen durch die Verschiedenheit ihres Zweckes. Letztere dienen zur Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens; die notwendigen Verwendungen hingegen wollen einem zukünftigen Schaden vorbeugen. Im allgemeinen versteht man unter den letzteren diejenigen Verwendungen, welche zur Erhaltung der Sache notwendig sind.[2]) Hierbei macht es keinen Unterschied, ob der zu befürchtende Schaden sich in physischer oder wirtschaftlicher Hinsicht kund tut.[3]) Die nicht notwendigen (die »sonstigen«) Verwendungen stehen mit einem Schaden in keinerlei Zusammenhang.

Die Verwendung kann nur so erfolgen, daß die verwendeten Sachen vollends in den Gegenstand hineingesteckt werden, daß sie in ihm aufgehen, oder aber, daß sie auch nach der Verwendung selbständige Sachen bleiben. Im allgemeinen werden die Verwendungen in den Fällen, wo es sich um Verwendungen am Grundstück handelt, an dessen wesentlichen Bestandteilen vorgenommen werden, z. B. an

[1]) Zur Entnahme von Sachen aus dem Grundstück behufs Ausbesserung ist der Pächter nicht berechtigt; Staudinger Note II 2 zu § 582, Prot. II, S. 252.

[2]) Mittelstein S. 274, Staudinger I Anm. 1 zu § 547, SeuffA. 47 Nr. 184, Brückner S. 72, Kommentar der Reichsgerichtsräte 1 zu § 547, Planck 1 a zu § 547.

[3]) Kuhlenbeck Anm. 1 zu § 994. Schleswig-Holsteinische Anzeigen 1910 S. 3 f.

den auf dem Grundstück stehenden Gebäuden[1]) und Früchten,[2]) die sich regelmäßig als wesentliche Bestandteile darstellen, wie natürlich am Grund und Boden selbst.[3]) Da jedoch für die Rückgewährpflicht nicht nur die wesentlichen Grundstücksbestandteile von Bedeutung sind, sondern auch die unwesentlichen Bestandteile, wie auch sonst die mit dem Grundstück verbundenen beweglichen Sachen, so müssen auch diejenigen Verwendungen unser Interesse in Anspruch nehmen, welche den beweglichen Sachen zugute kommen. Beiläufig ist hier darauf hinzuweisen, daß, um von einem den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechenden Zustand, wie ihn § 591 verlangt, sprechen zu können, die mit dem Grundstück verbundenen Sachen, ob wesentliche Bestandteile oder bewegliche Sachen, ebenfalls in einem Zustand sich befinden müssen, der sich bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung ergibt[4]). Hierbei ist der Zustand der mit dem Grund und Boden in Verbindung gebrachten Sachen nicht an jeder Sache für sich, sondern unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes zu beurteilen, in dem sich das Grundstück gemäß § 591 befinden muß; denn dieses ist nicht in seinen einzelnen Teilen, sondern als deren Gesamtheit zurückzugewähren; auf diese muß daher § 591 Anwendung finden.

Überschreiten nun die Verwendungen das im § 591, wo gewissermaßen die für die Rückgewähr bedeutsamen Vorschriften in ihrer Gesamtwirkung zusammengefaßt sind, vorgeschriebene Maß, so tritt § 547, verb. mit § 581 Abs. 2 in Geltung:

Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die auf das Grundstück gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen. Die Verpflichtung des Verpächters zum Ersatze sonstiger Verwendungen bestimmt sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Der Pächter ist

[1]) z. B. an Scheunen, Stallungen.
[2]) z. B. an Bäumen, Reben.
[3]) z. B. an Wegen, Gräben; vgl. Cosack I S. 564.
[4]) Dies folgt aus der Analogie des § 591.

berechtigt, eine Einrichtung, mit der er das Grundstück versehen hat, wegzunehmen.[1])

Um die Tragweite des § 547 zu beurteilen, ist vor allem das Verhältnis dieser Vorschrift zu den §§ 994 ff. zu untersuchen. Diese letzteren Bestimmungen haben manches mit dem § 547 gemeinsam. Die Frage nach ihrer Anwendbarkeit auf das Rechtsverhältnis zwischen Pächter und Verpächter in Ansehung der Verwendungen wirft sich dann auf, wenn der Verpächter Eigentümer des Grundstücks ist und der Pächter letzteres im Besitz hat. Für die Rückgewähr kommt hauptsächlich die verschiedenartige Regelung des Abtrennungsrechts in Betracht. § 547 behandelt nämlich das Wegnahmerecht bezüglich der Sachen, die sich als Einrichtungen darstellen, während § 997 Abs. 1 die Abtrennung der wesentlichen Bestandteile zuläßt. Anderseits enthält § 997 Abs. 2 im Vergleich zu § 547 hinsichtlich des Abtrennungsrechts für gewisse Fälle eine wichtige Einschränkung. § 997 Abs. 2 bestimmt nämlich:

»Das Recht zur Abtrennung ist ausgeschlossen, wenn der Besitzer nach § 994 Abs. 1 S. 2 für die Verwendung Ersatz nicht verlangen kann oder die Abtrennung für ihn keinen Nutzen hat oder ihm mindestens der Wert ersetzt wird, den der Bestandteil nach der Abtrennung für ihn haben würde.«

Einige Schriftsteller legen dem Abtrennungsrecht des § 997 dinglichen Charakter bei. So sagt Endemann:[2]) »Das Wegnahmerecht (des § 997) wendet sich als dinglicher Anspruch gegen den Besitzer der Hauptsache. Nach Kretzschmar[3]) »haftet dieses Recht zur Wegnahme und Aneignung an der Sache.« »Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß das

[1]) Endemann I S. 1054 scheint aus § 547 eine Verpflichtung des Pächters (Mieters) zur Vornahme »dringender und zur Erhaltung der Sache notwendiger Ausbesserungen« zu entnehmen. Diese Ansicht lehne ich mit Rücksicht auf die im § 536 normierte Pflicht des Verpächters (Vermieters) zur Erhaltung der Sache ab.

[2]) Endemann II 1 S. 542 Anm. 7.

[3]) Kretzschmar im Recht 1907 S. 286.

Recht gegenüber allen Personen wirkt, zu deren Gunsten die durch die Verbindung herbeigeführte Rechtsänderung eingetreten ist; das ist aber nicht bloß der Eigentümer.«[1]) Die Frage nach der Anwendbarkeit des § 994 ff. umfaßt infolge dieser von Endemann und Kretzschmar vertretenen Theorie[2]) zugleich die spezielle Frage, ob der besitzende Pächter sein etwaiges Wegnahmerecht aus § 997 gegenüber dem Verpächter auch dann geltend machen kann, wenn er nicht Eigentümer des Grundstücks ist. In diesem Falle ist nämlich der Verpächter der »Besitzer der Hauptsache«, gegen den das Wegnahmerecht sich als dinglicher Anspruch wendet (Endemann), bezw. gehört u. a. zu den »Personen, zu deren Gunsten die durch die Verbindung herbeigeführte Rechtsänderung eingetreten ist« (Kretzschmar). Mit Recht wird aber in der Literatur die Theorie Endemanns und Kretzschmars von der dinglichen Natur des Abtrennungsrechts abgelehnt.[3]) Aus der ganzen Fassung des § 997, insbesondere aus dem Hinweis auf die rein schuldrechtliche Vorschrift des § 258, nach der sich der Besitzer bei Ausübung seines Abtrennungsrechts zu richten hat, geht hervor, daß dieses Recht nur als persönlicher Anspruch des Besitzers gegen den Eigentümer, dem die Hauptsache herauszugeben ist, behandelt ist. Somit kann sich der Pächterbesitzer gegenüber dem Verpächter, der nicht zugleich Eigentümer der Hauptsache ist, nicht auf das Wegnahmerecht des § 997 berufen, da dieses des dinglichen Charakters, auf den es sich stützen müßte, entbehrt.

Welche Bedeutung haben nun die §§ 994 ff. gegenüber den die Verwendungen betreffenden Vorschriften des Pachtvertrags, wie sie in § 547 niedergelegt sind? In welchem Verhältnis steht insbesondere das vertragliche Wegnahmerecht des § 547 Abs. 2 S. 2 zu dem, wie wir ge-

[1]) Kretschmar a. a. O. S. 287.

[2]) vgl. auch Staudinger 6 zu § 997, der das Wegnahmerecht gegenüber den Realgläubigern wirken läßt.

[3]) so z. B.: RG. 63 S. 422, Enneccerus-Wolff. II 1 S. 220.

sehen haben, gleichfalls persönlichen gesetzlichen Abtrennungsrecht des § 997 Abs. 1?

Da die Regelung der Verwendungsansprüche, namentlich bezüglich des Wegnahmerechts im Grunde genommen als nähere Erläuterung des Rückgabe- (§ 556) bezw. Herausgabe- (§ 985) anspruchs sich darstellt, soll bei dieser Gelegenheit zugleich auf das allgemeine Verhältnis zwischen dem persönlichen Rückgabeanspruch und dem dinglichen Herausgabeanspruch eingegangen werden. Beide Ansprüche stehen dem Verpächtereigentümer gegen den Pächterbesitzer zu. Für letzteren ist es von großer Wichtigkeit, ob er mit dem dinglichen oder persönlichen Anspruch belangt wird; denn in beiden Fällen ist seine dem geltend gemachten Anspruch entsprechende Pflicht verschieden. Nach von Tuhr, Staub u. a.[1]) besteht die dingliche Herausgabepflicht wesentlich in einem Unterlassen: in der Duldung der Ausübung des Eigentums. Andere, wie Hellwig, Enneccerus-Wolff[2]) sehen in der Herausgabepflicht mehr als eine bloße Verpflichtung zur Duldung; »der Besitzer ist zur positiven Handlung verpflichtet.« Planck[3]) hält die Verschaffung der tatsächlichen Gewalt nach Maßgabe des § 854 für den Inhalt jener Pflicht. Der Ansicht Planck's möchte ich beitreten. Wie sich aus § 985 ergibt, »kann der Eigentümer die Herausgabe vom Besitzer verlangen« d. h. die Herausgabe aus dem Besitz des bisherigen Besitzers grundsätzlich in den unmittelbaren eigenen Besitz,[4]) ausnahmsweise in den mittelbaren Besitz.

Ferner unterscheiden sich beide Arten der Herausgabepflichten hinsichtlich des bei jeder Art besonders geregelten Zustandes des Grundstücks, ferner der Zeit, zu der

[1]) Staub im ArchBürgR. 5 S. 25, v. Tuhr S. 247 und die dort in Anm. 21 zit.

[2]) Hellwig, Anspruch, S. 28 Anm. 12, Enneccerus-Wolff II, 1 S. 266 Anm. 1. Gegen die Annahme einer bloßen Duldungspflicht sprechen schon die §§ 867, 1005; vgl. SeuffA. 66 S. 62.

[3]) Planck 2 a zu § 985.

[4]) Wie aus § 986, insbesondere Abs. 1 S. 2, zu entnehmen ist.

die Herausgabe erfolgen muß, u. U. auch des Ortes der Erfüllung der Herausgabepflicht.[1])

Die herrschende Meinung steht auf dem Standpunkt, daß der Vertragsanspruch und der dingliche Anspruch auf Herausgabe neben einander bestehen.[2]) Hiernach hat die Geltendmachung des obligatorischen Pachtrechts gegenüber dem dinglichen Herausgabeanspruch, falls z. B. der Verpächtereigentümer vor Beendigung des Pachtverhältnisses, gestützt auf § 985, die Herausgabe verlangt, nur die Wirkung einer Einrede, nicht einer Einwendung.

Gegen diese Ansicht wendet sich namentlich Siber,[3]) der dem Verpächtereigentümer auf Grund des zwischen ihm und dem Pächterbesitzer bestehenden Schuldverhältnisses den dinglichen Herausgabeanspruch versagt und bloß den persönlichen Rückgabeanspruch gewährt.

Die §§ 985 ff. regeln das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer. Haben diese nun über ihre gegenseitigen Rechtsbeziehungen in Ansehung der in Betracht kommenden Sache, hier: des Grundstücks, besondere, pachtvertragliche, Bestimmungen getroffen, u. a. bezüglich der Rückgewähr des Grundstücks, so wird hierdurch an ihrem dinglichen Rechtsverhältnis, soweit der dingliche Herausgabeanspruch in Frage steht, nichts geändert; denn die Entstehung des dinglichen Anspruchs ist mit der Inbesitznahme der dem Eigentümer gehörigen Sache, des Grundstücks, untrennbar verbunden. Auf den Zweck des Besitzes sowie auf den guten oder bösen Glauben und auf den Willen der Beteiligten, wie er sich im Pachtvertrag kund gibt, kommt es hierbei nicht an.[4]) Anspruch und Pflicht

[1]) Über den Ort der Erfüllung der dinglichen Herausgabepflicht vgl. v. Tuhr S. 248 Anm. 26, Dernburg § 119, 7.

[2]) Staudinger, Planck, Oertmann, von Tuhr S. 276 ff., Hellwig, Lehrbuch z. Ziv.-Proceß § 37 Note 40, Oertmann in IheringsJ. 61 S. 46 ff.

[3]) Siber S. 237 a. a. O.; wie Siber: Sohm S. 396 Anm. 13, Crome § 36 a E., § 418, Friedenthal S. 42 ff., Rappaport S. 202.

[4]) Planck 1 b β zu § 985.

entstehen vielmehr, wie die Römer sagen, re, genau so wie z. B. der Empfang des Darlehens die Pflicht zu dessen Rückerstattung auslöst (nach herrschender Ansicht).

Auf Grund seines Eigentums steht es dem Verpächter frei, jederzeit seinen Eigentumsanspruch gemäß § 985 gegen den besitzenden Pächter geltend zu machen. Tut er dies aber zu einer Zeit, zu der ihm der vertragliche Rückgabeanspruch noch nicht zusteht, so ist in seinem Vorgehen zweifellos eine Verletzung seiner Vertragspflichten zu erblicken. Durch die Eingehung des Pachtvertrags haben nämlich die Parteien sich verpflichtet, während der Dauer des Vertragsverhältnisses lediglich an die Vertragsbestimmungen sich zu halten.

Da nun die auf dem dinglichen Rechtsverhältnis beruhende Regelung der Herausgabe normalerweise den vertraglichen Vereinbarungen über die Rückgabe, z. B. hinsichtlich der Zeit, schnurstracks zuwiderlaufen, die Parteien sich aber verpflichtet haben, den Pachtvertrag als Grundlage ihrer Rechtsbeziehungen, u. a. auch bezüglich der Rückgabe, anzusehen, so läge es nahe, in dem Abschluß des Pachtvertrags einen Verzicht des Verpächtereigentümers auf den künftigen, mit der Besitzergreifung durch den Pächter entstehenden, Herausgabeanspruch zu erblicken (antizipierter Verzicht) oder vielleicht eine Verpflichtung des Verpächters, von seinem Eigentum keinen Gebrauch zu machen, die Herausgabe nicht zu verlangen. Die Annahme des Verzichts muß aber schon aus dem Grunde ausscheiden, weil der Verzicht auf den Herausgabeanspruch für sich allein nicht möglich ist, da sonst das Eigentum jedes Schutzes entkleidet würde.[1]) Der Eigentümer kann vielmehr »den Herausgabeanspruch nur mit dem Eigentum zugleich aufgeben. [2]) Eine Aufgabe des Eigentums liegt aber dem Verpächter fern. Aber auch aus allgemeinen Gründen kann von einem Verzicht auf den Herausgabeanspruch keine Rede

[1]) Vgl. Walsmann S. 82, v. Tuhr in Zeitschr. für Hand. recht 72 S. 553.
[2]) Walsmann S. 83.

sein. In Betracht käme bloß ein stillschweigender Verzicht. Nun ist es nicht angängig, den Parteien Willenserklärungen[1]) zu unterschieben, an deren Inhalt sie in den meisten Fällen nicht im entferntesten beim Abschluß des Pachtvertrags gedacht, geschweige denn ihn gewollt oder gar geäußert haben. Mit Recht sagt Walsmann[2]) »Wenn man schließlich von dem wirklichen Willen noch ganz absieht, so kann als Erklärungsinhalt doch immer nur das gelten, was die Erklärung wirklich zum Ausdruck bringt, und dabei muß man sich daran halten, daß, wenn auch nicht entscheidend sein soll, was der Erklärende mit seiner Erklärung zum Ausdruck zu bringen glaubte, doch jedenfalls nicht mehr als Inhalt der Erklärung zu gelten hat, als was der Mitwelt in der Erklärung als Ausdruck eines ernstlich gemeinten Willens erscheint und nach objektiver Bewertung erscheinen kann. Alle weiteren Konsequenzen, die man an das Verhalten des Erklärenden anknüpft, kann man jedenfalls nicht als rechtsgeschäftlich in dem Sinn bezeichnen, daß sie eintreten, weil sie gewollt oder als gewollt erklärt sind.«

Ist hiernach ein Verzicht auf den Herausgabeanspruch abzulehnen,[3]) so muß diesen Ausführungen gemäß auch eine Verpflichtung des Verpächters, von seinem Eigentum keinen Gebrauch zu machen, verneint werden. Beide Ansprüche, der dingliche Herausgabeanspruch und der obligatorische Rückgabeanspruch bestehen vielmehr völlig selbständig nebeneinander; denn es liegt im Pachtvertrag keine rechtsgültige, ausdrückliche oder stillschweigende, Willenserklärung, durch die der dingliche Anspruch aufgehoben würde; anderseits beruhen beide Ansprüche auf verschiedenen

[1]) Der Verzicht kann durch einseitige oder vertragsmäßige Willenserklärung erfolgen.

[2]) Walsmann S. 204.

[3]) In Theorie und Praxis neigt man mit Vorliebe dazu, aus dem Verhalten der Parteien auf stillschweigende Willenserklärungen, namtl. im Sinne des Verzichts zu schließen, vgl. Manigk S. 279 und die von Walsmann S. 205 ff angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts.

Tatsachen: Der persönliche Anspruch hat seine Grundlage im Pachtvertrag, der dingliche im Eigentum.[1])

Um nun Unbilligkeiten zu begegnen, welche die Geltendmachung des dinglichen Herausgabeanspruchs für den Rechtsbesitzer, Pächter, zur Folge hat, gewährt ihm das Gesetz die Einrede[2]) des § 986 Abs. 1:

»Der Besitzer kann die Herausgabe der Sache verweigern, wenn er oder der mittelbare Besitzer, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist.«

Anders liegt das Verhältnis zwischen den Verwendungsansprüchen aus dem Pachtrecht (§ 547) und den bei den »Ansprüchen aus dem Eigentum« geregelten Verwendungsansprüchen (§§ 994 ff.). Zwar kommt auch hier aus den gleichen Gründen wie beim Herausgabeanspruch ein Verzicht der Vertragsteile auf die Verwendungsansprüche, wie sie dem Besitzer dem Eigentümer gegenüber zustehen, nicht in Frage: hier so wenig wie bezüglich des dinglichen Herausgabeanspruchs hat ihnen ein eigentlicher Verzicht vor Augen geschwebt. Die Verwendungsansprüche aus §§ 994 ff. wie die aus § 547 beruhen jedoch, im Gegensatz zu den Herausgabeansprüchen, nicht auf verschiedenartigen Tatbeständen (Eigentum und Pachtrecht), sondern auf demselben Tatbestande, nämlich der Tatsache der Verwendungen. Über die Rechtswirkungen, die sich an die Vornahme der Verwendungen knüpfen, haben die Parteien besondere Abreden getroffen und zwar solche, die von den für das allgemeine Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer geltenden Vorschriften in mannigfacher Hinsicht abweichen. Für die Rückgewähr kommt hier namentlich die Regelung des Wegnahmrechts in Betracht. § 547 gewährt dem Pächter das Wegnahmerecht bezüglich

[1]) Vgl. von Tuhr S. 277 Anm. 34, Lent S. 92, 275 ff., Planck 1 b α zu § 985.

[2]) Infolge der Verschiedenheit der Tatbestände kann es sich nur um eine Einrede, nicht wie Siber meint, um eine Einwendung handeln.

der Einrichtungen; nach § 997 Abs. 1 ist der Besitzer zur Wegnahme der wesentlichen Bestandteile berechtigt.[1])

[1]) Ein Gegensatz zwischen § 547 Abs. 2 S. 2 und § 997 Abs. 1 S. 1 läßt sich aus den äußerlich von einander abweichenden Wendungen: »berechtigt, wegzunehmen« (§ 547) und »kann abtrennen und sich aneignen« (§ 997) nicht entnehmen. Die Bedeutung, die Hellmann S. 290 f. dem § 997 Abs. 1 S. 1 beilegt, scheint mir nicht richtig. Er sagt nämlich: »Durch die Ausübung des Wegnahmerechts lebt das untergegangene Eigentum an der verbundenen Sache zwar nicht ohne weiteres wieder auf, aber der frühere Eigentümer bedarf nicht der Rücktradition, vielmehr ist er, wenn er selbst als Besitzer die Wegnahme vollzieht, berechtigt, die Sache an sich zu nehmen, und hierdurch soll er das Eigentum wiedererlangen. Ist aber der Besitzer nicht auch früherer Eigentümer der verbundenen Sache gewesen, so hat er zwar gleichfalls das Wegnahmerecht: allein er wird durch die Wegnahme nicht Eigentümer, sondern durch ihn der frühere Eigentümer.« Ebensowenig vermag ich den Ausführungen von Tobias S. 450 beizutreten: »Trennt der frühere dinglich Berechtigte ab, so entsteht aufs neue sein früheres dingliches Recht und gleichzeitig das Eigentum des früheren Eigentümers; und trennt der Besitzer, der eine fremde Sache verbunden hatte, ab, so macht auch er dadurch den früheren Eigentümer wieder zum Eigentümer und setzt selber seine alten Rechtsbeziehungen fort.« Meiner Ansicht nach bedeutet »sich aneignen« so viel wie »sich das Eigentum verschaffen.« Von einer eigentlichen Aneignung im Sinne des § 928 kann keine Rede sein, weil kein Aneignungsobjekt, keine herrenlose Sache, in Frage kommt. Der Schwerpunkt liegt auf dem Ausdruck »kann sich aneignen.« Durch § 997 Abs. 1 S. 1 erhält der Besitzer kraft Gesetzes das persönliche Recht, die Sache abzutrennen und sich anzueignen, und zwar bekommt er dieses Recht gegenüber dem jetzigen Eigentümer. Es handelt sich hier somit um einen Fall, wie ihn § 956 im Auge hat. Danach erwirbt der Besitzer die abgetrennte Sache im Momente der Trennung. Hingegen liegt kein Anlaß vor, das vor der Verbindung vorhandene Eigentum wieder aufleben zu lassen bezw. durch den Besitzer in der Person des vorigen Eigentümers zu neuer Entstehung zu bringen. Hat der Besitzer die Abtrennung vor der Herausgabe (§ 985) versäumt, so erwirbt er das Eigentum auf Grund der gemäß § 258 vorgenommenen Wegnahme mit der Besitzergreifung (§ 956); denn nach der Herausgabe ist er nicht mehr Besitzer der Hauptsache. Durch diese dinglichen Rechtswirkungen bleiben naturgemäß die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen dem Abtrennungsberechtigten und dem früheren Eigentümer unberührt.

Unserer Ansicht u. a.: Enneccerus II, 1 S. 237 Anm. 5, Planck Note 4 zu § 997 und die bei Staudinger Note 1 e zu § 997 a. E. genannten. Wie Hellmann: Staudinger a. a. O., Ruge S. 87 ff.

Was unter den Einrichtungen zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. Da somit der Begriff der Einrichtungen auf Grund der einschlägigen wirtschaftlichen Verhältnisse zu bestimmen ist, so muß die Entscheidung von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen werden.[1]) Danach werden die Einrichtungen in der Regel den Gegensatz zu denjenigen Sachen bilden, die durch die Verbindung völlig in der Hauptsache aufgehen, z. B. Anstrich der Wände, Tapeten. In ähnlichem Sinne äußert sich Wolff,[2]) der unter einer Einrichtung eine Sache versteht, »die einer (nicht erst herzustellenden, sondern) bereits bestehenden, »fertigen« Sache angefügt wird.« Allein, die Definition Wolff's, zufolge der er u. a. auch die Obstbäume, die im Garten gepflanzt werden, unter die Einrichtungen subsumiert, geht zu weit, da sie das wirtschaftliche Moment und die Verkehrsanschauung außer acht läßt. In wirtschaftlicher Hinsicht und in der Sprache des täglichen Lebens wird man die Obstbäume und sonstigen Pflanzen niemals als »Einrichtungen« bezeichnen. Infolge der verkehrswirtschaftlichen Bedeutung des Wortes »Einrichtungen« ist es nicht ausgeschlossen, daß darunter auch bewegliche Sachen zu verstehen sind. Ruge[3]) will die Einrichtungen auf die wesentlichen Bestandteile beschränken: »Dürfte man unter Einrichtungen auch unwesentliche Bestandteile verstehen und Zubehörungen, die im Eigentum des Besitzers stehen, annehmen, so würde dem besitzenden Eigentümer ein Recht gegeben, das er schon hat oder vielmehr: das er nicht einmal ausüben kann, weil eine Wegnahme einer selbständigen Sache seitens dessen, der sie schon als Eigentümer besitzt, unsinnig ist.« Nun ist aber nicht einzusehen, weshalb der Pächter nur bei Wegnahme unbeweglicher Einrichtungen (wesentlicher Bestandteile) die Vertragsgrundsätze, insbesondere den § 258, beobachten müßte, hingegen bei Wegnahme beweglicher Einrichtungen sich lediglich an die Vorschriften über die Ansprüche aus dem Eigentum halten

[1]) Vgl. oben S. 25 f.

[2]) Enneccerus-Wolff, Sachenrecht, 1. u. 2. Aufl. 1910, S. 199.

[3]) Ruge S. 67, ebenso Planck Note 1 zu § 997, Lüning S. 10.

könnte, wo § 258 nicht Anwendung findet.[1]) Bei richtiger Auslegung des Pachtvertrags muß man unbedingt annehmen, daß der Pächter verpflichtet ist, auch bei der Wegnahme beweglicher Einrichtungen das Grundstück auf seine Kosten in den vorigen Zustand zu versetzen (§ 258); denn sonst wäre der Verpächter gegenüber dem Falle der Wegnahme unbeweglicher Einrichtungen im Nachteile. Es lag somit für den Gesetzgeber kein Grund vor, die beweglichen Einrichtungen anders zu behandeln als die unbeweglichen; man muß deshalb unter den Einrichtungen sowohl bewegliche Sachen wie wesentliche Bestandteile verstehen.[2])

§ 997 geht über den § 547 insofern hinaus, als er dem Besitzer nicht bloß die Wegnahme von Einrichtungen, sondern aller wesentlichen Bestandteile gestattet. Anderseits behandelt er aber auch bloß die wesentlichen Bestandteile; dies ist wichtig für den § 997 Abs. 2, wo das Recht zur Wegnahme wesentlicher Bestandteile (nicht auch bezüglich unbeweglicher Sachen) unter gewissen Umständen ausgeschlossen ist. Dem Pachtrecht ist eine Bestimmung, die einen Ausschluß des in § 547 normierten Wegnahmerechts enthielte, fremd.

Da nun, wie bereits oben dargelegt, beide Arten der in Betracht kommenden Wegnahmerechte denselben Tatbestand, die Vornahme der Verwendungen, gemeinsam haben, da ferner die Vertragsteile, Pächter und Verpächter, das Wegnahmerecht besonders und erschöpfend geregelt haben,[3]) und zwar in der Weise, daß ihre Vereinbarung der allgemeinen Bestimmung des § 997 direkt widerspricht, so stellt sich die vertragliche Abmachung gemäß § 547 gegenüber dem § 997 als lex specialis dar, d. h. die lex generalis des

[1]) Vgl. Ruge S. 68.

[2]) Ebenso: Mittelstein S. 278 und die dort in Anm. 8 angeführte Literatur, Staudinger I 4 b zu § 547, Oertmann 3 zu § 547, RGR.-Komm. zu § 547, SeuffA. 66 Nr. 31, Eplinius S. 26 ff. Kretzschmar im Recht 1907 S. 288, Klein in JW. 1902 S. 646 f., Motive III S. 411.

[3]) Denn die Parteien haben sich bloß verpflichtet, sich nach ihren Vereinbarungen zu richten, und diese nehmen auf keine anderen Vorschriften Bezug, die außerhalb der Regeln über den Pachtvertrag liegen.

§ 997 ist durch die Spezialvorschrift des § 547 ausgeschlossen.[1]) Was für das Wegnahmerecht gilt, findet Anwendung auf die Verwendungsansprüche schlechthin: Die §§ 994 ff. treten hinter den § 547 gänzlich zurück.

Der Pächter kann somit, ohne Rücksicht darauf, ob er das Grundstück besitzt oder nicht, die Einrichtungen, die sich als Verwendungen darstellen, und nur die Einrichtungen, bei der Rückgewähr des Grundstücks einbehalten, muß dieses aber dann auf seine Kosten in den Zustand setzen, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt (§§ 258, 591), wobei natürlich bei Bewertung dieses Zustandes die Tatsache der Verbindung der betr. Einrichtung mit dem Grundstück mit in Rechnung zu setzen ist. Auf eine Abfindung durch den Verpächter braucht sich der Pächter nicht einzulassen. Statt die Einrichtung wegzunehmen, kann er aber auch für die Einrichtung nach Maßgabe des § 547 Ersatz verlangen.

Anhang.

Unter Umständen ergibt sich für den Pächter nicht nur ein Wegnahmerecht, sondern auch eine Wegnahmepflicht. Dieselbe gründet sich auf § 591. Je nachdem es sich um Sachen handelt, die infolge ihrer Verbindung mit dem Grundstück dieses nicht mehr in einem ordnungsmäßiger Wirtschaft entsprechenden Zustand erscheinen lassen, z. B. alte oder abgestorbene Bäume, oder eine übermäßige Anzahl von Bäumen, welche dem Pachtobjekt den Charakter eines zum Ackerbau bestimmten Grundstücks nehmen (§ 582!), ist der Pächter gemäß § 591 verpflichtet, solche Gegenstände vom Grundstück zu entfernen. An den so entfernten Sachen wird in der Regel der Pächter Eigentum erwerben, sofern es ihm nicht schon vor der Trennung zusteht. Man wird eben diese Sachen, da ihre Wegnahme der ganzen Art der Bewirtschaftung des Grundstücks entspricht, analog den eigentlichen Pachtfrüchten (§ 581) behandeln müssen.

[1]) Vgl. v. Tuhr S. 276, Hellwig, System I S. 323, 324.

Anderseits ist der Pächter nicht zur Wegnahme solcher Gegenstände verpflichtet, deren Verbindung mit dem Grundstück den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht, jedoch zur Herbeiführung eines ordnungsmäßigen Zustandes nicht unbedingt erforderlich ist, z. B. Drainageanlagen, zu denen der Pächter nicht verpflichtet war. Insofern unterscheidet sich die Wegnahmepflicht bei der Pacht wesentlich von derjenigen bei der Miete, wo der Mieter die Mietsache »in demselben Zustand zurückgeben muß, wie er sie empfangen hat.«[1])

2. Die Rückgewährpflicht im Hinblick auf die Verpachtung des Grundstücks samt Inventar.

Im vorstehenden haben wir die physisch mit dem Grundstück verbundenen Sachen behandelt. Es ist nun noch auf einen Fall einzugehen, bei dem der rein wirtschaftliche Zusammenhang zwischen dem Grundstück und den hier in Betracht kommenden Sachen, nämlich dem Inventar, in den Vordergrund tritt. Bis jetzt haben wir die beweglichen Sachen hauptsächlich insoweit behandelt, als sie vom Pächter, im Gegensatz zum Grundstückseigentümer, mit dem Grund und Boden in Verbindung gebracht sind. Nunmehr sind diejenigen beweglichen Sachen zu erörtern, die der Pächter zugleich mit dem Grundstück vom Verpächter übernommen hat.

Eine ausdrückliche Begriffsbestimmung des Inventars gibt das Gesetz nicht. Nach allgemeiner Ansicht ist darunter der Inbegriff all der beweglichen Sachen zu verstehen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks[2]) dienen sollen und zu diesem Behuf mit dem Grundstück in räumlichem Zusammenhang stehen,[3]) z. B. die landwirtschaftlichen Geräte. Hierbei wird naturgemäß die Bebauungsart des betr.

[1]) Entsch. des Kammergerichts in Rsp. 10 S. 251.

[2]) Im Gegensatz zum persönlichen Gebrauch des Pächters: Rintelen S. 4, Sliwinski S. 3.

[3]) Vgl. zu dieser Definition: Dernburg II, 2 S. 224 Nr. IV, Rintelen S. 3, Block S. 3, Sliwinski S. 3.

Grundstücks und vor allem die Verkehrssitte[1]) den Ausschlag geben, ob wir im konkreten Fall Grundstücksinventar annehmen sollen oder nicht. So wird man größere Anlagen wie Scheunen, Ställe, die aus irgend einem Grunde sich rechtlich als bewegliche Sachen darstellen, nicht als Inventar ansprechen können; auf sie finden ausschließlich die Vorschriften über die mit dem Grundstück verbundenen beweglichen Sachen Anwendung, wie wir sie in den vorausgehenden Abschnitten dargelegt haben. Verschieden wieder ist der Inventarbegriff zu beurteilen, je nachdem es sich um einzelne Grundstücke oder um Landgüter handelt. Mit Rücksicht auf die Zubehöreigenschaft, welche gemäß der oben angeführten Definiton beim Inventar ausschlaggebend ist, sind die im § 98 Nr. 2 aufgezählten Gegenstände als Inventar eines Landgutes anzusehen, nämlich: »das zum Wirtschaftsbetrieb bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene auf dem Gut gewonnene Dünger.[2])

Im gewöhnlichen Sprachgebrauch ist der Begriff des Pachtinventars vielseitiger als ihn das Gesetz anläßlich der Grundstückspacht behandelt hat. So spricht man u. a. von beweglichem und unbeweglichem,[3]) totem und lebendem Inventar, Feldinventar,[4]) Tier-, Bauminventar, eisernem Inventar,[5]) Wirtschaftsinventar usw.[6]) Der Name »Wirtschaftsinventar« dürfte dem in §§ 586 ff. geregelten Inventar am nächsten kommen.

[1]) Cosack I S. 115 f. Nr. I 3 b, Schloßmann in IheringsJ. 41 S. 289.

[2]) Rintelen S. 5; RG. 41 S. 320, SeuffA.: 63 Nr. 80, 64 Nr. 85, 87, 146.

[3]) Blomeyer S. 63.

[4]) Drechsler S. 12.

[5]) Drechsler S. 15; Cosack I S. 566; § 588 BGB.

[6]) Im deutschen Recht galt als Inventar eines Gebäudes nach dem alten Rechtsspruch alles, was erd-, band-, wand-, niet- und nagelfest ist. Das Preuß. Allg. Landrecht §§ 48 ff. I, 2 zählt die einzelnen Stücke auf, vgl. hierzu Blomeyer a. a. O. »Schiff und Geschirr«; vgl. Sliwinski S. 2 f.; Prot. II S. 243.

Das Gesetz zeichnet zwei Fälle der Übernahme des Wirtschaftsinventars mit besonderen Vorschriften aus, nämlich in § 586: die einfache Verpachtung des Grundstücks samt Inventar, in §§ 587 ff.: die Übernahme des Inventars zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzungswerte zurückzugewähren. Ein in der Literatur bei dieser Gelegenheit erwähnter dritter Fall ist der, daß das Inventar mit der Übernahme Eigentum des Pächters wird. Rechtlich handelt es sich hier um Pacht des Grundstücks und Kauf des dazu gehörigen Inventars.[1]) Für die bei letzterer Verpachtungsart geltenden Rechtsbeziehungen zwischen Pächter und Verpächter in Bezug auf das Inventar scheiden daher die Pachtregeln grundsätzlich aus.[2]) Aus wirtschaftlichen Gründen wird wohl in der Regel ein Wiederkaufsrecht des Verpächters vereinbart sein.[3])

Infolge des wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen Grundstück und Inventar darf bei der Beurteilung der das Inventar betreffenden Rückgewährpflicht das Grundstück, nach seiner physischen wie wirtschaftlichen Seite hin, nicht außer acht gelassen werden. Bei der folgenden Betrachtung ist daher das Grundstück stillschweigend als Maßstab anzusehen, an dem im konkreten Fall der nähere Inhalt der Pflicht zur Rückgewähr des Inventars zu bemessen ist.

a. Übernahme des Inventars ohne Taxwert.

Dieselbe Rechtsstellung wie bei der Rückgewähr des Grundstücks überhaupt nimmt der Pächter auch grundsätzlich bei der Rückgewähr des samt Inventar gepachteten Grundstücks im Falle der Übernahme des Inventars ohne

[1]) Oertmann Note 2a Vorbem. zu §§ 586—90; Sliwinski S. 12, Staudinger Note I 2a zu § 586.

[2]) Rehbein S. 90 unter c, RG. 9 S. 303.

[3]) Cosack I S. 557 unter Nr. V erwähnt den Fall, daß der Verpächter das Pachtgrundstück ohne Inventar liefert, indem er es dem Pächter überläßt, sich ein Inventar selbst anzuschaffen. Hier regelt sich die Rückgabe genau so wie beim Kauf des Inventars d. h. in beiden Fällen kommt eine Pflicht zur Herausgabe des Inventars nicht in Frage.

Taxwert ein. Über die Rückgabe des Inventars bei dieser Verpachtungsart findet sich im Gesetz keine besondere Regelung. Die Hauptbedeutung kommt somit auch hier dem § 556 Abs. 1 verb. mit § 591 zu. Wenn in der letzten Vorschrift auch nur von dem landwirtschaftlichen Grundstück als solchem die Rede ist, so darf man doch mit Rücksicht auf die ganze Stellung, die § 591 bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke einnimmt, sowie die Ausdrucksweise in § 586: »Wird ein Grundstück samt Inventar verpachtet . . .«, wodurch der enge Zusammenhang zwischen Grundstück und Inventar klar zum Ausdruck kommt, mit Fug und Recht annehmen, daß infolge der bloß nebensächlichen Bedeutung des Inventars und seiner jeweiligen Abhängigkeit vom Grundstück bezüglich der Rückgewähr des Inventars auf dem § 591 mit das Hauptgewicht liegt.[1]) Da dem Pächter nicht nur der Gebrauch, sondern auch der Fruchtgenuß der Inventarstücke zusteht,[2]) so ist auf Grund des eben Gesagten ohne weiteres klar, daß er bei Ausübung seines Pachtrechts am Inventar stets nach dem Grundstück sich richten muß, damit am Ende der Pachtzeit das Inventar im Verhältnis zum Grundstück derart beschaffen ist, daß das Grundstück samt Inventar in dem Zustand sich befindet, der sich bei einer während der Pachtzeit bis zur Rückgewähr fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt.[3])

Was der Gesetzgeber unter der für das Inventar geltenden ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, vom Zeitpunkt der Rückgewähr aus betrachtet, versteht, ersehen wir aus § 586. Hier sind die Stücke gekennzeichnet, aus denen sich das Inventar bei der Rückgewähr zusammensetzen muß.

Grundsätzlich hat der Pächter das gesamte übernommene Inventar abzutreten; dies folgt aus der Pflicht zur Erhaltung

[1]) Wie wir auch schon in I 1 der Abh. bei der Rückgewähr der für den Zustand des Grundstücks wichtigen beweglichen Sachen den § 591 als Richtlinie für unsere ganze Behandlung angenommen haben.

[2]) Vgl. Prot. VI S. 243 f.; Motive II S. 435.

[3]) Vgl. auch oben S. 37.

desselben: § 586 Abs. 1. Aus der Erhaltungspflicht ergibt sich weiter, daß die Schäden und Mängel, welche die einzelnen Inventarstücke erleiden, am Schlusse der Pachtzeit beseitigt sein müssen.[1])

Sind einzelne Inventarstücke völlig unbrauchbar geworden oder kommen sie sonstwie in Abgang, ohne daß dies auf einem vom Pächter zu vertretenden Umstand beruht,[2]) so erlischt insoweit die Rückgewährpflicht. Da nämlich das Inventar im Eigentum des Verpächters verbleibt, gilt der Satz: Casum sentit dominus. Hat aber der Verpächter die ausscheidenden Inventarstücke vor Beendigung der Pacht gemäß § 536 ersetzt,[3]) so fallen die neubeschafften Stücke an Stelle der fehlenden unter die Rückgewährpflicht.

Gründet sich der Abgang auf ein Verschulden des Pächters, so besteht naturgemäß die Rückgabepflicht im vollen Umfange fort, und es finden dann die allgemeinen Vorschriften über Unmöglichkeit der Leistung Anwendung. Ohne Rücksicht auf Verschulden jedoch hat der Pächter »den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere aus den Jungen insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht«: § 586 Abs. 2 S. 2 (Pflicht zur sogenannten Summission). Soweit demnach der Tierbestand sich nicht infolge außergewöhnlicher Umstände mindert, ist er regelmäßig in derselben Größe zurückzugeben, in der er vom Pächter übernommen ist. Gemeinhin wird nun angenommen, daß der Ersatz für die eingegangenen Tiere, wie auch die sonstige pflichtgemäße Ergänzung des Inventars seitens des Pächters, in dem Zeitpunkt von dem Eigentum an den übrigen Inventarstücken ergriffen wird, in dem der Pächter seiner Summissionspflicht genügt[4]) bezw.

[1]) Vgl. Crome II S. 556 Anm. 7. Fränkel S. 96.

[2]) z. B.: Die Hopfenstangen werden vom Sturm entzwei gebrochen. — Hopfenstangen und Rebpfähle sind als wesentliche Bestandteile aufzufassen, wenn sie zufolge der betr. Art der Bewirtschaftung nicht vom Grundstück entfernt werden, z. B. bei Drahthopfenanlagen, § 94; sonst bilden sie Zubehör, Inventar.

[3]) Vgl. Cosack I S. 557 unter 2 a.

[4]) Oertmann Note 1 d zu § 586; Staudinger II 3 b zu § 586; Cosack I S. 558; Crome II S. 587 und Anm. 9; Enneccerus I,2 S. 390 Anm. 4.

das Tierjunge zum Ersatz bestimmt.[1]) M. E. liegt für die Konstruktion eines solchen Eigentumsüberganges, durch constitutum possessorium nach § 930, dessen Vereinbarung als im Pachtvertrag liegend angenommen wird,[2]) kein rechtlicher Grund vor. Zum Inventar kann eine Sache auch dann gehören, wenn sie nicht wie die übrigen Inventarstücke in demselben Eigentum (des Verpächters) steht. »Inventar« ist eine wirtschaftliche Bezeichnung für eine Mehrheit von Gegenständen, ein Sachinbegriff, wie z. B. eine Bibliothek Es ist daher nichts Sonderbares, wenn die einzelnen Teile des Sachinbegriffs mehreren Eigentümern zustehen.[3]) Hätte es im Sinne des Gesetzgebers gelegen, auch bei der einfachen Verpachtung des Grundstücks samt Inventar den vom Pächter angeschafften Ersatz in das Eigentum des Verpächters übergehen zu lassen, so ist nicht einzusehen, warum nicht schon hier die Bestimmung des § 588 Abs. 2 S. 2 bezüglich des Eigentumsüberganges oder doch wenigstens eine analoge Vorschrift aufgestellt ist. Bei beiden Verpachtungsarten hätte man sich mit derselben Konstruktion des Eigentumsüberganges mittels Besitzkonstituts behelfen können, ohne daß es einer Bestimmung wie der des § 588 Abs. 2 S. 2 noch bedurft hätte.[4]) Nun kann aber den Gesetzgeber bei der Normierung des gesetzlichen Eigentumsüberganges in § 588 Abs. 2 S. 2 logischerweise nur der Gedanke geleitet haben, daß bei der Übernahme des Inventars ohne Taxwert die Einverleibung der Ersatzstücke in das Inventar nicht den Übergang des Eigentums an denselben auf den Verpächter zur Folge hat. Ich nehme daher an, daß dem

[1]) Planck Note 4 zu § 586; Fischer-Henle Anm. 5 zu § 586.

[2]) vgl. die in Anm. 4 S. 53 und Anm. 1 d. S. zitierten Schriftsteller.

[3]) Goldmann-Lilienthal I S. 129 Anm. 9.

[4]) Der Satz, daß das Eigentum an den vom Pächter einverleibten Inventar in das Eigentum des Verpächters übergeht, ist, abgesehen von dem im Text behandelten Gründen, in seiner allgemeinen Fassung deshalb unrichtig, weil der Verpächter nur als Verpächtereigentümer Eigentum erwerben könnte. Ist er aber bloß reiner Verpächter, hat er z. B unterverpachtet, so liegt für die Annahme des Eigentums kein Grund vor; dies ist zu berücksichtigen bei §§ 588 Abs. 2, 589 Abs. 2.

Verpächter, sowohl dem reinen Verpächter wie dem Verpächtereigentümer, nur ein rein vertragsmäßiger Anspruch auf Herausgabe der Ersatzstücke gemäß §§ 556 Abs. 1, 591, 586 zusteht.

Denkbar ist es aber, aus § 586 Abs. 2 S. 2 eine Einschränkung im Eigentumserwerb der Pachtinventarfrüchte seitens des Pächters herzuleiten. Man kann nämlich so argumentieren, daß, sobald die Ersatzpflicht des Pächters besteht, er nicht mehr zum Bezug der Inventarfrüchte, der Tierjungen berechtigt ist und diese daher in den im § 586 gezogenen Grenzen im Eigentum des Verpächters bleiben: §§ 953, 956. Hat hingegen der Pächter schon vor Eintritt der die Ersatzpflicht begründenden Tatsachen das Eigentum an den Jungen gemäß § 956 erworben, so geht dieses mit der Erfüllung der Rückgewährpflicht (oder Rückgabepflicht), wozu auch die Herausgabe der als Ersatz bestimmten Tierjungen gehört, nach § 929 (Einigung und Übergabe) auf den Verpächter über.

Die über seine Pflicht hinaus in das Inventar einverleibten Gegenstände kann der Pächter als sein bisheriges Eigentum einbehalten.

Ebenso wie die Annahme des Eigentumsüberganges der Ersatzstücke durch constitutum possessorium jeder gesetzlichen Grundlage entbehrt, bietet das Gesetz auch keinen Anhalt zu folgender in der Literatur[1]) durchweg gebilligten Interpretation des § 586 Abs. 2 S. 2, die in den Protokollen[2]) Ausdruck gefunden hat: »Die Ergänzungspflicht tritt nur ein, wenn der auf dem Grundstück befindliche Viehbestand eine Einheit bildet. Sind die vorhandenen Tiere nicht als einheitliche Inventarstücke anzusehen, so kann der Pächter die Jungen verkaufen und braucht auf den Umstand keine Rücksicht zu nehmen, daß eines der Tiere möglicherweise während der Dauer der Pacht verendet.« Eine solche Modifikation der Ergänzungspflicht, die für den Inhalt der Rückgewährpflicht von großer Be-

[1]) Staudinger II 3 c zu § 586, Planck Note 4 zu § 586; Oertmann Note 1 d a. E. zu § 586, Schumacher S. 50; Endemann I S. 1074,4 b.

[2]) Prot. II. S. 244.

deutung wäre, läßt sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinne des Gesetzes entnehmen.

b. Uebernahme des Inventars zum Taxwert.

Der nunmehr zu erörternde Fall ist der, daß der Pächter des Grundstücks das Inventar zum Schätzungswert übernimmt mit der Verpflichtung, dasselbe bei der Beendigung der Pacht zum Schätzungswert zurückzugewähren. Die Besonderheiten dieser Pachtart gegenüber der unter a) behandelten sind folgende:

Die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars geht vom Moment der Übernahme an auf den Pächter über. Anderseits wird jedes vom Pächter angeschaffte Stück, ohne Rücksicht darauf, ob die Anschaffung pflichtgemäß erfolgt ist oder nicht, mit der Einverleibung in das Inventar kraft Gesetzes Eigentum des Verpächters.[1])[2]) Ferner ist der Pächter verpflichtet, das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft in dem Zustande zu erhalten, in welchem es ihm übergeben wird. Über die einzelnen Inventarstücke selbst kann der Pächter innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen: § 588.

Nach diesen Gesichtspunkten bestimmt sich der Inhalt der Rückgewährpflicht. Daß das Inventar in ordnungsmäßigem Zustand zurückzuerstatten ist, nicht etwa in demjenigen, in dem es übergeben ist, ergibt sich aus ausdrücklicher Gesetzesvorschrift, § 588 Abs. 2 S. 1, folgt aber bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch schon aus § 591;[3]) denn ein nach Beendigung der Pacht auf dem Grundstück befindliches schlechtes Inventar ist mit dem in § 591 vorgeschriebenen Zustand des Grundstücks nicht vereinbar. Desgleichen sind die §§ 588 Abs. 2 S. 1, 591 entscheidend für die Anzahl der abzutretenden Inventarstücke. Das Gesetz enthält, im Gegensatz zum allgemeinen Fall des § 586 keine

[1]) Nämlich des Verpächter*eigentümers*.
[2]) Vgl. hierzu Sprenger S. 37 ff., 60 ff., 62 Anm. 1 zit.
[3]) Vgl. Rintelen S. 33.

strikte Normierung der Pflicht des Pächters, die abgegangenen Stücke durch neue zu ersetzen. Eine solche Verpflichtung muß aber aus den beiden vorerwähnten Bestimmungen, unter Berücksichtigung von Treu und Glauben im konkreten Falle, entnommen werden.

Die Frage nach der Gültigkeit einer vom Pächter entgegen den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vorgenommenen Verfügung über Inventarstücke, die in der Literatur eine verschiedenartige Lösung gefunden hat, ist für die Beurteilung der Rückgewährpflicht von nicht unerheblicher Bedeutung. Planck[1]) entscheidet sich dahin, daß in der dem § 588 ähnlich gelagerten Vorschrift des § 1048 »die von dem Nießbraucher über ein Inventarstück vorgenommene Verfügung zugunsten des Dritten, dem gegenüber sie vorgenommen ist, Wirksamkeit erlangt, wenn sie ihrem Inhalt nach innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft liegen kann, sofern sie nicht im Einzelfall jene Grenze überschreitet und dies dem Dritten bekannt war oder bekannt sein mußte.« Ähnlich lautet die von Goldmann-Lilienthal[2]) vertretene Ansicht, wonach die Verfügung des Pächters als innerhalb der Grenzen ordnungsmäßiger Wirtschaft liegend und somit als wirksam anzusehen ist, »wenn der Dritte nicht gewußt hat oder hat wissen müssen, daß der Pächter nicht innerhalb der Grenzen ordnungsmäßiger Wirtschaft verfügt.«

Staudinger[3]) nimmt in jedem Falle unbeschränkten Eigentumsübergang an und gewährt dem Verpächter bloß einen Schadensersatzanspruch gegen den unberechtigterweise verfügenden Pächter. Nun schützt aber das BGB. bloß den guten Glauben an das Recht des Eigentümers, nicht aber des Verfügenden (im Gegensatz zum HGB. § 366). Eine analoge Anwendung des § 366 HGB. widerspricht daher

[1]) Planck 2 a zu § 1048, ebenso Dernburg III S. 617 Anm. 18; vgl. aber Planck Note 11 zu § 2205, wo er in einem ähnlichen Falle der Verfügungsbeschränkung dingliche Wirkung beilegt.

[2]) Goldmann-Lilienthal I S. 602 Anm. 6.

[3]) Staudinger 1 a zu § 1048 und die dort angegebene Literatur.

ohne Zweifel dem Sinne des Gesetzgebers. Somit bleibt, da hinsichtlich der Wirksamkeit der Verfügung die Einräumung des Verfügungsrechts gemäß § 588 Abs. 1 S. 2 die Zustimmung (Einwilligung) des Verpächters zur Verfügung enthält,[1]) nur die strikte Befolgung des § 185 übrig, d. h.[2]) die gegen die Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verstoßende Eigentumsübertragung ist unwirksam.[3]) Infolgedessen wird die Rechtslage, in der sich Verpächter, Pächter und Dritter bei ordnungswidriger Verfügung in Ansehung der Rückgewährpflicht befinden, analog dem Falle der Untervermietung nach den unten unter II darzulegenden Grundsätzen zu beurteilen sein. Hierbei müssen die einschlägigen Umstände ergeben, ob die Vorschriften über erlaubte oder unerlaubte Gebrauchsüberlassung in Frage kommen.

Sind am Schlusse des Pachtsverhältnisses mehr Inventarstücke vorhanden oder befinden sie sich in einem besseren Zustand als bei der Übernahme, und umgekehrt,[4]) so wird solchenfalls die Rückgewährpflicht durch folgende Ausgleichsvorschrift gemildert bezw. verschärft:

»Ist der Gesamtschätzungswert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzungswert der zurückzugewährenden Stücke, so hat im ersteren Falle der Pächter dem Verpächter, im letzteren Falle der Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag zu ersetzen«: § 589 Abs. 3.

Eine Ausnahme von der Pflicht des Pächters zur Rückgewähr des vollständigen Inventars ergibt sich aus § 589 Abs. 2. Hier wird nämlich dem Verpächter gestattet,[5]) die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke abzulehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig

[1]) Dies ist in der Literatur allgemeine Ansicht.

[2]) per argumentum e contrario.

[3]) Ebenso Enneccerus-Wolff II, 1 S. 385.

[4]) sog. überzähliges Inventar, Plus-, Superinventar und Minusinventar.

[5]) Grundsätzlich entspricht der Rückgewährpflicht des Pächters eine Abnahmepflicht des Verpächters, Cosack I S. 557 unter 2 b.

oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über. Die Befreiung des Pächters tritt demnach erst ein, wenn der Verpächter die Ablehnung erklärt hat; von diesem Zeitpunkt an müssen die überflüssigen oder zu wertvollen Stücke bei der Berechnung des Gesamtschätzungswertes (§ 589 Abs. 3) ausscheiden.

II. Subjekt der Rückgewährpflicht.

Nachdem wir den Inhalt der Rückgewährpflicht im Hinblick auf das Rückgewährobjekt betrachtet haben, wollen wir unser Augenmerk nunmehr auf die Personen richten, welche jene Pflicht in erster Linie angeht.

In §§ 556 Abs. 1 verbunden mit § 591, § 581 Abs. 2 sagt das Gesetz ausdrücklich, daß dem P ä c h t e r die Rückgewährpflicht obliegt. So natürlich und klar diese Bestimmung auf den ersten Blick erscheint, sind doch Fälle denkbar, in denen das Subjekt der Rückgewährpflicht mit Bezug auf deren gesamten Inhalt nicht ohne weiteres feststeht. Erwähnung verdient hier in erster Linie die Unterpacht.

Es mag an dieser Stelle gleich vorausgeschickt werden, daß auf eine ausführliche Darlegung der Rechtsbeziehungen zwischen Hauptverpächter, Pächter und Unterpächter verzichtet werden muß, da die eingehendere Behandlung dieser Frage, so wichtig sie auch für die Rückgewährpflicht ist, das in dieser Abhandlung gesteckte Ziel wesentlich überschreiten würde.

Obschon die Literatur auf diesem ganzen Gebiete schon einen beträchtlichen Umfang angenommen hat, so gehen doch die Meinungen in der rechtlichen Beurteilung der Unterpacht (und -miete) noch weit auseinander. Namentlich hat der Rückforderungsanspruch des Hauptverpächters gegen den Dritten (§ 556 Abs. 3) zahlreiche Kontroversen ausgelöst.[1])

[1]) Staudinger Note III, 5 zu § 556, Oertmann Note 3 a zu § 556, Romeick S. 14 ff., Mittelstein S. 587 f., Planck Note 3 c zu § 556.

Es scheint mir daher angezeigt, die Grundsätze aufzustellen, die ich für das Rückgewährverhältnis zwischen den drei in Frage stehenden Personen für maßgebend erachte.

Zwischen dem Verpächter (Hauptverpächter, Erstverpächter)[1]) und dem Unterpächter besteht kein Schuldverhältnis, wenn der Pächter ohne Erlaubnis seines Verpächters weiter verpachtet hat. Dieser Grundsatz wird in der Literatur allgemein anerkannt. Nicht so unbedenklich scheint mir festzustehen, daß zwischen Hauptverpächter und Unterpächter auch dann kein Vertragsverhältnis vorliegt, wenn ersterer die Gebrauchsüberlassung gestattet hat. Mittelstein[2]) lehnt die Annahme eines Vertragsverhältnisses ab und behauptet, unter Berufung auf Fuld, Borchardt, Arnold, Niendorff, Crome, Cosack,[3]) diese Auffassung sei nicht streitig. Nun gibt aber Mittelstein[4]) selbst dem besitzenden Unterpächter das Recht, dem Hauptverpächtereigentümer gegenüber die Herausgabe des Grundstücks zu verweigern, wenn der Pächter, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist (§ 986 Abs. 1 S. 1), z. B. weil das Pachtverhältnis noch besteht. Nach dem klaren Wortlaut des § 986 I, 1 kann sich aber der Unterpächter gegen den dinglichen Herausgabeanspruch des Hauptverpächters nur dadurch wehren, daß er zwei Tatsachen anführt: erstens, daß der Pächter dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist, zweitens, daß er selbst vom (Haupt-) Pächter (»dem mittelbaren Besitzer«, § 986) sein Recht zum Besitz ableitet,[5]) mit a. W. daß er Unterpächter ist. Würde er sein Unterpachtverhältnis nicht geltend machen, so läge kein Grund vor, das Verlangen

[1]) Mittelstein S. 582 Anm. 6.

[2]) Mittelstein S. 584 u. Anm. 1.

[3]) Fuld S. 108/109, Borcherdt S. 98, Arnold S. 102, Niendorff S. 274 § 38 Nr. 3, Crome § 241, Cosack § 135 III, 3; vgl. Staudinger IX zu § 549, II 5 zu § 556.

[4]) Mittelstein S. 590 wie auch die sonstige Literatur.

[5]) Beide Tatsachen sind also aus dem Vertrag zwischen dem Pächter und Hauptverpächter (Verpächtereigentümer) zu entnehmen.

des Verpächtereigentümers nach Herausgabe des Grundstücks für ungerechtfertigt zu finden; es würde dann eben der im § 985 verkörperte römisch-rechtliche Satz Anwendung finden: »Ubi rem meam invenio, ibi vindico.« Erst durch die Berufung auf sein Pachtrecht vermag er den dinglichen Herausgabeanspruch zu entkräften. Zwar ist dem Unterpächter sein Vertragsrecht (Pachtrecht), das ihm im Verhältnis zum Hauptverpächter zur Seite steht, nicht direkt gegen diesen gegeben, sondern erst auf dem Umwege über den Pächter, weshalb er sich, wie oben erwähnt, als Einrede gegen den dinglichen Herausgabeanspruch nicht bloß seines Rechts, sondern auch des Rechts seines Verpächters bedienen muß. Beide Rechte wurzeln in demselben Rechtsverhältnis, dem Hauptpachtvertrag. Auf Grund des Rechts des Hauptpächters ist der Unterpächter ebenso wie dieser berechtigt, dem dinglichen Herausgabeanspruch des Erstverpächters gegenüber die Herausgabe des Grundstücks zu verweigern, also die Weitergewährung des Besitzes zu verlangen.[1]) Das vertragliche Band, das den Hauptverpächter und -pächter umschließt, schlingt sich in Ansehung des vom Unterpächter einredeweise geltend gemachten Besitzrechts auch um den Unterpächter.

Eine weitere vertragliche Gebundenheit, die sowohl für den Fall der erlaubten wie unerlaubten Gebrauchsüberlassung zwischen dem Verpächter und dem Dritten besteht, entnehmen wir aus § 556 Abs. 3. Derselbe lautet, auf die Pacht übertragen:

Hat der Pächter den Gebrauch des Gegenstandes einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter den Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

Wie man sich auch zu der Frage der Entstehungszeit dieses Rückforderungsrechts stellen mag, ob man es erst mit

[1]) Mittelstein S. 590 Nr. 6 gestattet dem Unterpächter nicht, sich dem Eigentümer gegenüber auf das Unterpachtverhältnis zu berufen. Will sich aber der Unterpächter gemäß § 986 I 1 gegen den Eigentümer wehren, so muß er notgedrungen sein Unterpachtrecht vorschützen.

der Geltendmachung[1]) oder im Momente der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses[2]) oder schon mit dem Abschluß des Unterpachtvertrags[3]) bezw. der auf Grund desselben erfolgten Übergabe[3]) des Grundstücks an den Dritten entstehen läßt, jedenfalls muß man annehmen, daß hinsichtlich der Rückgewähr bereits vom Abschluß des Unterpachtvertrags an eine gewisse rechtliche Gebundenheit zwischen Erstverpächter und Unterpächter besteht. Das Rückforderungsrecht und die ihm entsprechende Rückgabepflicht beruhen zwar in erster Linie auf Gesetz (§ 556 Abs. 3); beide haben aber jedenfalls vertraglichen Charakter und sind vom Abschluß des Unterpachtvertrags an zum mindesten in pendenti.[4]) Insoweit möchte ich den oben angeführten Satz, daß bei Weiterverpachtung ohne Erlaubnis ein Vertragsverhältnis zwischen Hauptverpächter und Unterpächter nicht besteht, eingeschränkt wissen.

Wenn somit zwischen Erstverpächter und Unterpächter in gewisser Hinsicht, nämlich soweit die Rückgabe in Frage kommt, von einem vertraglichen Verhältnis gesprochen werden muß, der Rückgabepflicht aus § 556 Abs. 3 also Vertragsnatur zukommt, so fragt es sich nunmehr, inwiefern sich diese Pflicht des Unterpächters mit der des Pächters deckt.

Zwar bildet die Rückgabepflicht einschließlich der Rückgewährpflicht nur einen ganz unwesentlichen Teil der Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag. Durch die Art und Weise jedoch, wie das Gesetz gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Rückgewährpflicht behandelt, indem es die

[1]) So Nissen in JW. 1903 S. 201 ff., Planck 3 b δ zu § 556, deren Ansicht ich mit Rücksicht auf die Fassung und den Zweck des § 556 Abs. 3 teile.

[2]) Vgl. Niendorff S. 275 § 38 3 b, Endemann I S. 1070 Anm. 15, Schneider S. 89.

[3]) Romeick S. 30 läßt die Rückgewährpflicht des Unterpächters bereits vor der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses entstehen; die Beendigung des Hauptpachtverhältnisses selbst bewirkt nach ihm lediglich die Fälligkeit der Rückgewährpflicht; ebenso Morgenroth S. 29.

[4]) Ich berufe mich hierzu auf die bezüglich der Entstehung der Rückgewährpflicht gemachten Ausführungen: S. 2.

allgemeine Bestimmung des § 556 Abs. 1 durch die Sondervorschriften der §§ 591 ff. ergänzt, namentlich in § 591 alle dem Pächter bezüglich des Gebrauchs und Fruchtgenusses des Grundstücks gegebenen Weisungen gleichsam in ihrem Enderfolg zusammenfaßt, läßt es deutlich die Richtlinien erkennen, welche der Verpächter bei Geltendmachung seines Rückgewährrechts einhalten muß. Wenn daher bestimmt ist, daß er »auch« von dem Dritten das Grundstück zurückverlangen kann, so kommen für den Inhalt dieses Rechts »auch« diejenigen Vorschriften in Betracht, welche für das Recht aus § 556 Abs. 1 (gegen den Pächter) maßgebend sind. Da zudem der in § 591 angegebene Zustand sich nur am Objekt beurteilen läßt, die Rückgabe des Grundstücks der Beschaffenheit nach nur einheitlich und zwar unter Berücksichtigung des gesamten Grundstücks erfolgen kann, so ist klar, daß der Hauptverpächter die Erfüllung der Rückgewährpflicht vom Unterpächter in gleicher Weise verlangen kann wie vom Pächter. Der Unterpächter tritt mithin in dieselbe Verpflichtung zur Rückgabe ein, wie sie für den Pächter (Hauptpächter) besteht, und zwar tritt er, da letzterer aus dem Schuldverhältnis nicht ausscheidet, ihm als Gesamtpächter zur Seite. Ist daher bloß ein Teil des Grundstücks in Afterpacht gegeben, so kann der Hauptverpächter, dem gemäß § 556 Abs. 3 das Rückforderungsrecht nur bezüglich des überlassenen Teils zusteht, verlangen, daß der Zustand dieses Grundstücks demjenigen des ganzen Grundstücks entspricht, nicht etwa bloß, daß der Teil, ohne Rücksicht auf die übrige Grundstücksfläche, für sich in ordnungsmäßigem Zustand sich befindet.[1]) Oertmann[2]) will nun die Verpflichtung des Unterpächters gemäß § 556 Abs. 3 aus der Annahme erklären, daß dieser durch den Abschluß des Unterpachtvertrags kraft gesetzlicher (»notwendiger«) Schuldüber-

[1]) Ebenso wohl auch Stammler S. 135, der die gegen den Untermieter gehende actio utilis des Hauptverpächters auf dasjenige beschränkt, was dem Beklagten von seinem auctor überlassen ist; Langheinecken S. 27.

[2]) Oertmann 3 a γ, $\gamma\gamma$ zu § 556.

nahme in die Verpflichtung seines Verpächters aus § 556 zur dermaligen Rückgewähr der Pachtsache ohne weiteres eintrete, nicht an Stelle des, aber neben dem ursprünglich Verpflichteten.[1]) Diese Konstruktion ist m. E. nicht zutreffend. Sie hat naturnotwendig zur Folge, daß der Übernehmer, der Unterpächter, dem Hauptverpächter gemäß § 417 die Einwendungen entgegensetzen kann, welche sich aus dem Rechtsverhältnisse zwischen dem Hauptverpächter und dem Pächter ergeben. In der Tat läßt auch Oertmann[2]) in vollem Einklang mit seiner Theorie den § 417 Anwendung finden, indem er dem Untermieter[3]) ausdrücklich das Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen des Mieters gewährt.[4])

Desgleichen ist es nur eine Konsequenz seiner Theorie, wenn Oertmann[5]) dem Unterpächter(-mieter) neben dem Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen des Pächters (Mieters) auch ein solches wegen eigener Verwendungen zuspricht.[6])

Nun entspricht es aber dem Wortlaut des § 556 Abs. 3 keineswegs, den Unterpächter neben den Pächter nicht nur in Ansehung der Rückgewährpflicht als solchen, sondern auch der mit dieser Pflicht zusammenhängenden, durch Einrede geltend zu machenden, Rechte, wie der aus § 547 sich ergebenden, in die Pächterstellung einrücken zu lassen. Der Verpächter tritt mit dem Unterpächter bloß soweit in rechtliche Beziehung, als er auch von ihm die Rückgewähr des Grundstücks verlangen kann. Andere Be-

[1]) Ebenso wie Oertmann: Reichel, Schuldmitübernahme, S. 112 ff., Goldmann-Lilienthal § 156 Nr. 23, Schultz im Arch. für Civ. Prax. 105 S. 298, Rosin S. 79, Schubart S. 79.

[2]) Oertmann 3 c zu § 556.

[3]) einer beweglichen Sache.

[4]) Ebenso Mittelstein S. 590, Crome I S. 551, Schollmeyer S. 66, Stammler S. 44 ff., Niendorff S. 275, Goldmann-Lilienthal § 156 Nr. 10, Enneccerus I, 2 S. 371, Schröder S. 22; ablehnend: Planck 3 b α zu § 556, Romeick S. 31 f., Nissen in JW. 1903 S. 204 Nr. 6.

[5]) Oertmann 3 c zu § 556 und zit.

[6]) Ebenso Enneccerus I, 2 S. 371; ablehnend: die in Anm. 3 genannten.

ziehungen aber will § 556 Abs. 3 zwischen den beiden nicht schaffen. Ist doch sein ganzer Zweck, wie aus den Protokollen[1]) hervorgeht, nur der, dem Verpächter »aus einem drängenden praktischen Bedürfnis heraus nach Beendigung des Pachtverhältnisses unter allen Umständen auch einen unmittelbaren Anspruch gegen den Unterpächter auf Räumung bezw. Rückgabe des Pachtgegenstandes zu geben. Ohne eine besondere positive Vorschrift würde der Verpächter einen derartigen Anspruch nur dann haben, wenn er auf Grund des Eigentümers oder eines anderen dinglichen Rechts von jedem Inhaber die Herausgabe des Gegenstandes verlangen könnte. Andernfalls wäre er darauf angewiesen, sich den Anspruch des Pächters gegen den Unterpächter abtreten oder nach der ZPO. § 886 überweisen zu lassen; dieses Mittel aber würde versagen, wenn der Pächter nach dem zwischen ihm und dem Unterpächter bestehenden Rechtsverhältnis nicht befugt wäre, die Rückgabe des Gegenstandes zu fordern. Ein solches Ergebnis aber würde der Natur des Unterpachtverhältnisses widerstreiten, da dieses in seiner Entstehung und seinem Fortbestande durchaus von dem Bestande des Hauptpachtverhältnisses abhänge.«

Es besteht daher für den Gesetzgeber kein Anlaß, den Unterpächter auch über das Rückgabeverhältnis hinaus mit dem Hauptverpächter in Rechtsbeziehungen treten zu lassen, z. B. bezüglich der Verwendungen. Gewährt man aber dem Unterpächter einen Verwendungsanspruch gegen den Hauptverpächter, den er gegebenenfalls durch die Einrede des Zurückbehaltungsrechts (bei beweglichen Sachen) geltend machen könnte, so muß man folgerichtig die kumulative (kraft Gesetzes erfolgende) Übernahme beinahe des ganzen Hauptpachtverhältnisses seitens des Unterpächters annehmen. Denn, um festzustellen, ob der Verwendungsanspruch bezw. die auf ihm beruhende Einrede des Zurückbehaltungsrechts begründet ist, müßte man eine Reihe weiterer Bestimmungen des Hauptpachtvertrags heranziehen, z. B. den § 582, und

[1]) Protokolle II S. 190, auf die Pacht ausgedehnt.

insoweit den Unterpächter in die Rechtsstellung des Hauptpächters eintreten lassen. Diese Folgerung ist aber, wie sich aus dem oben erwähnten Zweck des § 556 Abs. 3 ergibt, vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt. Ich nehme daher an, daß das Rechtsverhältnis zwischen Unterpächter und Hauptverpächter sich nur auf die Rückgabe als solche bezieht und sonach dem Unterpächter die Berufung auf § 547 versagt ist.[1])

Anders steht es natürlich mit jenen Rechten, die der Unterpächter als Einreden im Rahmen des reinen Rückgabeverhältnisses gegen die Geltendmachung des Rückgabeanspruchs des Hauptverpächters vorschützen kann. So ist es ihm unbenommen, dem dinglichen Herausgabeanspruch mit der Einrede gemäß § 986 Abs. 1 S. 1 zu begegnen.

Da nun sowohl das Rückgewährrecht des Erstverpächters (gegenüber dem Unterpächter) als auch das Rückgewährrecht des Afterverpächters dasselbe Objekt, Grundstück, zum Gegenstand haben, so ist zu untersuchen, wie sich die Ausübung der beiden Rückgewährrechte für den Fall ihres zeitlichen Zusammentreffens regelt. Zwischen Unterpächter und -verpächter besteht ein richtiges Pachtverhältnis.[2]) Ersterer ist daher verpflichtet, nach Ablauf seiner Pacht dem letzteren das Grundstück zurückzugeben, und zwar besteht diese Pflicht mindestens bis zur Beendigung des Hauptpachtverhältnisses. Erst in diesem Zeitpunkt ist eine Kollision der Rechte der beiden Verpächter möglich. Aber auch jetzt braucht sich der Unterpächter um die Person des Hauptverpächters nicht zu kümmern. Seine Rückleistungspflicht ist noch nicht fällig, sondern immer noch in der Schwebe. Ergibt sich doch aus der Fassung und dem Zwecke des § 556 Abs. 3 hinreichend, daß eine Rückgabepflicht des Unterpächters nicht ohne weiteres besteht, wenn das Hauptpachtverhältnis beendet ist, wogegen dies bezüglich der Rückgabepflicht gegenüber dem Pächter gemäß § 556 Abs. 1 zweifellos der Fall ist. Man darf daher unbedenklich annehmen, daß erst auf die

[1]) Ebenso Planck 3 b ε zu § 556.

[2]) Im Gegensatz zum bloßen Rückgabeverhältnis zwischen Erstverpächter und Unterpächter.

Aufforderung des Hauptverpächters hin, das Grundstück zu räumen, die Rückgabepflicht entsteht und gleichzeitig fällig wird.[1]) Ist die Rückgabe an den Pächter bereits vorher erfolgt, so ist für die Anwendung des § 556 Abs. 3 kein Raum mehr, da dann die Aufforderung nicht an denjenigen erginge, dem das Grundstück »überlassen« ist. Auch ist für den Unterpächter die Rückgabe schuldlos unmöglich geworden.[2])

Wie nun, wenn der Hauptverpächter gemäß § 556 Abs. 3 das Grundstück vom Unterpächter zurückfordert?[3]) es endigen z. B. die beiden Pachtverhältnisse zu gleicher Zeit.[4]) Welcher Pflicht soll in diesem Falle der Unterpächter genügen? In der Literatur ist dieser Fall nicht besonders behandelt; man nimmt, wie mir scheint, allgemein an, daß der Unterpächter der Aufforderung des Hauptverpächters unbedingt Folge leisten muß. Bei gegenteiliger Annahme ergibt sich als Folgerung, daß das Rückforderungsrecht des Hauptverpächters durch die Rückgabe des Grundstücks an den Pächter illusorisch gemacht wird. Anderseits darf aber das Interesse, das der Pächter an der Rückgabe an ihn selbst hat, nicht verkannt werden.[5]) Zudem ist ja der Rückgabeanspruch des Pächters genau so gerechtfertigt wie der

[1]) Ebenso Nissen S. 202, Planck 3 b *d* zu § 556.

[2]) Vgl. Oertmann 3 d zu § 556 u. cit. Hruza, Korrealobl. S. 55 ff., Stammler a. a. O. S. 45, Mittelstein S. 589.

[3]) Da mit der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses das Pachtrecht des Pächters erlischt, so kann sich der Unterpächter nicht auf die vielleicht erteilte Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung (gemäß § 549) gegenüber dem Rückgabeanspruch des Hauptverpächters berufen.

[4]) Vor Beendigung des Hauptpachtverhältnisses steht dem Erstverpächter ein Rückforderungsrecht gegen den Unterpächter nicht zu, auch nicht nach Analogie des § 986 I 2, falls letzterer nach Ablauf seines Pachtvertrags das Grundstück nicht räumt. So beim reinen Pachtverhältnis. Beim persönlich-dinglichen Verhältnis gilt auch gegenüber dem Unterpächter, was wir von den Rechtsbeziehungen zwischen Verpächtereigentümer und besitzendem Pächter gesagt haben.

[5]) Dieses Interesse mag bei Pacht von Grundstücken nicht so stark sein, wie bei Pacht beweglicher Sachen; immerhin muß für beide Fälle die Entscheidung einheitlich sein.

des Hauptverpächters, und es lag offenbar nicht im Sinne des Gesetzgebers, den Erstverpächter zu Lasten des Pächters zu begünstigen. Ferner liegt auch kein Anlaß zur Annahme vor, daß der Unterpächter nach Aufforderung durch den Hauptverpächter nunmehr der Rückgabepflicht gegenüber dem Pächter ledig sei. Ich möchte mich daher für den Fall der Kollision beider Rechte (und Pflichten) für eine Wahlbefugnis des Unterpächters entscheiden. Letzterem soll es anheimgestellt sein, welcher Pflicht er genügen will. Nach Lage der gegebenen Umstände und des konkreten Falles muß sich ergeben, ob nicht vielleicht aus der Wahl des Unterpächters ein Recht auf Schadenersatz für den einen der beiden Verpächter entspringt. Ist z. B. das Hauptpachtverhältnis beendigt, läuft aber das Unterpachtverhältnis noch weiter,[1]) und verweigert der Unterpächter die Herausgabe an den Hauptverpächter, weil, wie er vielleicht vorbringt, er auf Grund des Pachtvertrags noch zum Gebrauch des Grundstücks berechtigt sei, so dringt er mit dieser Behauptung nicht durch, macht sich vielmehr nach Verzugsgrundsätzen haftbar.[2]) In diesem Fall gilt für den Unterpächter einzig und allein der § 556 Abs. 3, an dem s e i n Pachtrecht scheitert. Seine Pflicht gegen den Hauptverpächter geht hier derjenigen gegen den Pächter kraft ausdrücklicher Gesetzesvorschrift vor.

Bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke wird der Pächter und bei Weiterverpachtung der Unterpächter in der Regel das gepachtete Grundstück b e s i t z e n. Wenn nun der Unterpächter das Grundstück noch über die Dauer des Hauptpachtverhältnisses hinaus besitzen will, weil vielleicht sein Pachtvertrag noch nicht abgelaufen ist, so kann der Verpächter, statt sich auf § 556 Abs. 3 zu berufen, u. U. die Wiedereinräumung des Besitzes gemäß § 861 verlangen. Hat nämlich der Pächter über die Dauer seines Pachtvertrags hinaus weiterverpachtet und daher dem Unter-

[1]) Der Pächter ist von jetzt zur weiteren Gebrauchsüberlassung unvermögend.

[2]) vgl. Planck 3 b β zu § 556 a. E.

pächter den Besitz des Grundstücks fernerhin gestattet, so ist vom Zeitpunkte der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses an weder der Pächter noch der Unterpächter zum Besitz berechtigt. Denn entweder ist die Überlassung des Besitzes (als einer Art des »Gebrauchs«: §§ 549, 556 Abs. 3) an den Unterpächter in der Weise erfolgt, daß letzterem ein Teil der Pächterrechte übertragen wurde, so daß der Unterpächter den Gebrauch und Fruchtgenuß kraft eigenen Rechts ausübt (Abtretung im Sinne der §§ 398 ff.,[1]) oder der Unterpächter besitzt das Grundstück bloß, weil ihm der Pächter die Ausübung seiner Rechte überlassen hat.[2]) Im ersteren Falle ist klar, daß der Unterpächter nur so lange zum Besitz berechtigt ist, als ihm der Pächter das Besitzrecht übertragen hat, und dieses geht nur bis zur Beendigung des Haupt-

[1]) In diesem Sinne legen Crome, Partiarische Rechtsgeschäfte S. 90 und Lehrbuch I S. 559 und Oertmann 2 zu § 549 die Gebrauchsüberlassung der §§ 549, 556 Abs. 2 aus. Mit Recht wird diese Ansicht von der herrschenden Meinung abgelehnt, wonach es sich bloß um eine tatsächliche Gebrauchsüberlassung handelt, vgl. Mittelstein im Recht 1911 S. 576. M. E. trifft aber die herrschende Meinung über das Wesen der Erlaubnis, welche der Gebrauchsüberlassung zugrunde liegt, nicht zu. Fast übereinstimmend wird gelehrt, daß die Erlaubnis eine einseitige dem Pächter (Mieter) gegenüber abzugebende (empfangsbedürftige) Willenserklärung sei, nicht aber eine Zustimmung gemäß §§ 182 ff.; (Zustimmung nimmt an: Zabel, zit. in Neumanns Jahrb. 1911 S. 212 Nr. 2, mit Recht abgelehnt in SeuffA. 68 S. 307); etwas abweichend Paech im ArchBürgR. 26 S. 16 und Neumann 4 zu § 549. Die Folge der Erlaubnis ist nun aber die Entstehung eines Rechts für den Pächter, nämlich des Rechts, den Gebrauch durch einen anderen auszuüben, z. B. weiterzuverpachten. Dieses Recht tritt zu den übrigen Rechten des Pächters hinzu und bildet mit ihnen das Pächterrecht schlechthin. Der Entstehungsgrund dieses Rechts kann in seinen einzelnen Teilen nur einheitlich sein; deren rechtliche Grundlage muß die gleiche sein, und diese bildet der Pachtvertrag bezw. eine als Ergänzung zum eigentlichen Pachtvertrag hinzutretende Abrede, die als solche naturgemäß nur Vertragsnatur haben kann. Ebenso Eltzbacher S. 170, P. Klein im ArchBürgR. 33 S. 255 Anm. 38. Nach dem Gesagten ist auch die Theorie Endemanns I S. 1056 Anm. 18 abzulehnen, wonach die Erlaubnis als Verzicht des Verpächters auf ein Verbietungsrecht anzusehen ist.

[2]) Fränkel S. 36, Triloff S. 20.

pachtverhältnisses, gemäß dem Satze: Nemo plus iuris in alterum transferre potest quam ipse habet. Danach ist das Besitzrecht des Unterpächters vom Zeitpunkt der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses an erloschen. Verweigert nun der Unterpächter gegenüber dem Erstverpächter die Herausgabe des Grundstücks, so kann sich die Fortsetzung des Besitzes je nach den Umständen des konkreten Falles, insbesondere dem Verhalten des Unterpächters gegenüber dem Hauptverpächter, als verbotene Eigenmacht (§ 858) darstellen. Hierzu genügt aber nicht schon ein rein passives Verhalten des Unterpächters in dem Sinne, daß er nach Erlöschen seines Rechts lediglich den Zustand pachtweiser Innehabung des Grundstücks bestehen läßt bezw. denselben nicht durch Rückgewähr an den Hauptverpächter aufhebt.[1])

In den beiden angeführten Fällen der Besitzüberlassung ist nicht nur die Ausübung des Besitzes seitens des Unterpächters vertragswidrig, sondern jeder Gebrauch, den er vom Grundstück nach Beendigung der Hauptpacht macht. Insofern ist eine gewisse Ähnlichkeit des Rückgewähranspruchs aus § 556 Abs. 3 und des Anspruchs auf Wiedereinräumung des Besitzes gemäß § 861 nicht zu leugnen.[2])

Die in der Literatur streitige Frage der Wirkung des gegen den Pächter ergangenen Rückleistungsurteils gegenüber dem Unterpächter erledigt sich aus dem Wesen der Gesamtschuld: Pächter sowohl wie Unterpächter müssen auf Räumung verklagt werden; denn das gegen einen von ihnen erwirkte Urteil erlangt keine Rechtskraft gegen den andern: § 425 Abs. 2. Dieser Grundsatz gilt ohne Einschränkung für den Fall, daß der Unterpächter das Grundstück vor dem Eintritt der Rechtshängigkeit erlangt hat.[3]) Das gleiche nehme

[1]) Vgl. RG. Entsch. in Strafsachen Bd. 19 S. 299 ff.

[2]) Vgl. Staudinger III 5 zu 556, der den Anspruch als eine Art Besitzklage auffaßt.

[3]) Hierüber ist man sich fast allgemein einig, z. B. Mittelstein S. 586. Schollmeyer S. 67, vgl. Hellwig, Rechtskraft S. 28 ff., abweichend Mendelssohn-Bartholdy S. 443 ff., Prot. II S. 188 ff.

ich auch an bei der Übernahme nach der Rechtshängigkeit.[1]) Der hier maßgebende § 325 Abs. 1 ZPO. lautet:

»Das rechtskräftige Urteil wirkt für und gegen die Parteien und diejenigen Personen, welche nach dem Eintritte der Rechtshängigkeit Rechtsnachfolger der Parteien geworden sind oder den Besitz der in Streit befangenen Sache in solcher Weise erlangt haben, daß eine der Parteien oder ihr Rechtsnachfolger mittelbarer Besitzer geworden ist.«

Nun wird aber der Unterpächter, soweit die Rückgabepflicht in Frage steht, durch die Gebrauchsüberlassung weder Rechtsnachfolger des Pächters noch Besitzer einer in Streit befangenen Sache,[2]) noch auch ist eine der Parteien mittelbarer Besitzer. Dies ist freilich nicht unbestritten. Oertmann[3]), der unter Berufung auf Hellwig, Rechtkraft S. 177, 245 a. a. O. unter Rechtsnachfolge auch die vervielfältigende, kumulative, Pflichtnachfolge versteht, hält daher den Unterpächter für den Rechtsnachfolger des Verpächters. Nun handelt es sich aber, wie wir bereits gesehen haben, nicht um eine kumulative Schuldübernahme, sondern um eine ursprüngliche Schuld des Unterpächters. Staudinger faßt die Klage gegen den Pächter als eine Art Besitzklage auf und erachtet sonach das Erfordernis der Streitbefangenheit und des mittelbaren Besitzes einer der Parteien als gegeben.[4]) Zu demselben Ergebnis gelangt Hellwig[5]) gemäß seiner Theorie, wonach der aus § 556 Abs. 3 folgende Anspruch des mittelbaren Besitzers auf Herausgabe sich als die deutschrechtliche trotz der romanistischen Verkleidung in das BGB. aufgenommene Mobiliarvindikation darstelle. Gegen die Ansichten Staudingers und Hellwigs ist aber einzuwenden, daß

[1]) Ebenso Mittelstein S. 586, Schollmeyer S. 67, Romeick S. 26, Planck 3 d zu § 556, Reichel, Schuldmitübernahme S. 114, 534 ff., Enneccerus-Jaeger I S. 900 Anm. 12 A. A.: Oertmann 5 zu § 556, Staudinger III, 7 zu § 556, Crome II S. 552 Anm. 47, Arnold S. 102, Brückner S. 101, Strauß S. 119, Bödicker S. 46 ff.

[2]) Ebenso die in Anm. 1 cit., vgl. Planck 3 d zu § 556.

[3]) Oertmann 5 zu § 556.

[4]) Staudinger III 7 zu § 556.

[5]) Hellwig, Verträge, S. 422.

dem Herausgabeanspruch Vertragsnatur zukommt, das Grundstück deshalb nicht in Streit befangen[1]) und daß auch keine der Parteien mittelbarer Besitzer geworden ist, denn da mit der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses dem Besitz des Unterpächters die rechtliche Grundlage entzogen ist, kann auch § 868 keine Anwendung finden.[2])

Anhangsweise soll noch die durch die Veräußerung des Grundstücks gemäß § 571 (581 Abs. 2) eingetretene Aenderung des Subjekts des Rückgewährrechts gestreift werden. Mit dem Erwerb des Grundstücks nach der Ueberlassung an den Pächter tritt der neue Eigentümer von Rechts wegen in die aus dem Pachtverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten ein. Das ganze Rechtsverhältnis zwischen Verpächter und Pächter geht auf den neuen Eigentümer über. Dies ist zwar bestritten, folgt aber meiner Ansicht nach aus dem Wesen der Sache. Da nämlich der Verpächter nur mehr noch als Bürge[3]) haftet, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat, so muß er notwendigerweise aus dem bisherigen Vertragsverhältnis ausscheiden; denn eine Haftung als Verpächter und gleichzeitig als Bürge ist nach der ganzen Rechtslage unmöglich. Für alle mit der Rückgewähr zusammenhängenden Rechtsbeziehungen hat der Pächter nunmehr den Erwerber als Vertragsgegner anzusehen.[4])

[1]) Gaupp-Stein III zu § 265; Seuffert 2 d zu § 265; Skonietzki-Gelpcke 3 zu § 265 nimmt bei § 556 III Streitbefangenheit an.

[2]) Ich verweise auf die Ausführungen S. 68 f.

[3]) Das Gesetz sagt in § 571: »wie ein Bürge«. Diese Wendung ist gesetzestechnisch korrekter; denn die Ausdrucksweise »als Bürge« setzt einen Bürgschaftsvertrag voraus, während die Bürgenstellung aus § 571 auf Gesetz beruht. Der frühere Verpächter hat sich nicht »als Bürge« verpflichtet, sondern das Gesetz weist ihm die Stellung eines Bürgen zu, so daß er nunmehr haftet »wie ein Bürge«.

[4]) Ebenso von Tuhr S. 132; vgl. die bei Staudinger B. I 2 a γ zu § 571 angeführte Literatur.

III. Zeitpunkt der Erfüllung der Rückgewährpflicht.

Als den Zeitpunkt der Erfüllung der Rückgewährpflicht bestimmt das Gesetz den der Beendigung des Pachtverhältnisses: §§ 556 Abs. 1, 581 Abs. 2, 591. Stellt der Pächter das Grundstück dem Verpächter am Ende der Pacht nicht zur Verfügung, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins nach dem Verhältnisse verlangen, in welchem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen: § 597.[1]) Bezüglich der Folgen, die § 597 an die verspätete Rückgewähr knüpft, sind zwei Auffassungen möglich: Entweder will das Gesetz bloß den Mindestbetrag des Schadensersatzanspruchs festsetzen (Ansicht von Reichel,[2]) oder es will dem Verpächter ohne Rücksicht auf ein Unvermögen des Pächters eine Entschädigung in der angegebenen Höhe gewähren; letzteres ist die herrschende Meinung.[3]) Es ist nun nicht einzusehen, weshalb hier das Gesetz eine so weit gehende Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatz des BGB. machen sollte, wonach nur Verschulden zu Schadensersatz verpflichtet. Aus der ganzen Fassung des § 597 vermag ich keinen Anhalt zu finden, der für eine nach der herrschenden Theorie sehr weit gehende Begünstigung des Verpächters spräche. Wenn der Gesetzgeber an den ersten Teil des § 597 in dem gleichen Atemzug folgenden Satz hinzufügt: »Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen«, so ist doch hiermit nur gesagt, daß der durch die Vorenthaltung entstandene Schaden »weiter« gehen kann als der vereinbarte Pachtzins beträgt, und daß dann eben der Verpächter noch höheren Schaden

[1]) Hieraus geht hervor, daß der Gesetzgeber auf dem Standpunkt steht, daß der Pächter auch nach der Beendigung der Pacht die Nutzungen des Grundstücks gemäß § 581 ziehen darf; wichtig für den Erwerb des Eigentums an solchen Früchten.

[2]) Reichel JW. 1909 S. 183.

[3]) Mittelstein S. 380 f., Staudinger zu § 557, Oertmann zu § 557; Planck Note 1 zu § 557.

verlangen kann. Auf Grund dieser ganz natürlichen Auslegung des Satzes 2 in § 597 ist nicht anzunehmen, daß der Gesetzgeber hier den Schadensersatzanspruch auf eine andere Grundlage stellen wollte als im ersten Satz. Hätte er trotzdem etwas anderes beabsichtigt, als bloß den Mindestbetrag des Schadensersatzanspruchs des Verpächters zu bestimmen, so vermag ich jedenfalls diese Absicht aus dem Wortlaut des § 597 nicht zu entnehmen. Der Verpächter ist zudem hinreichend geschützt, wenn er, ohne seinen wirklichen Schaden nachweisen zu müssen, ohne weiteres den vereinbarten Mietzins in dem oben angegebenen Verhältnis verlangen kann. Ich stimme daher der von Reichel vertretenen Ansicht voll und ganz zu, u. a. der Ausführung, daß der Vermieter dem § 557[1]) genügt, wenn er behauptet und beweist, der Mieter habe trotz und nach Beendigung des Mietverhältnisses die Sache nicht zurückgegeben. Dem Mieter dagegen müsse der Entlastungsbeweis frei stehen (§ 285), seine Schadensersatzpflicht sei ausgeschlossen, weil die Nichtrückgabe auf Umständen beruhe, die er nicht zu vertreten habe. Mittelstein[2]) will die Anwendbarkeit des § 597 nicht von der nackten Tatsache der nicht erfolgten Rückgabe abhängig machen, sondern von dem in der Vorenthaltung liegenden Willen des Pächters. Welche Bedeutung könnte nun aber der Wille des Pächters bei Beurteilung dieser ganzen Streitfrage überhaupt haben, wenn nicht die, durch ihn festzustellen, ob der Pächter für die Versäumung der Rückgabe verantwortlich ist oder nicht![3])

Ist das Grundstück dem Verpächter zwar zur Verfügung gestellt, entspricht aber sein Zustand nicht den Vertragsbestimmungen, so ist eine Heranziehung des § 597 ausgeschlossen.[4])

[1]) Was Reichel vom Vermieter und Mieter sagt, gilt mutatis mutandis für den Verpächter und Pächter: § 581 Abs. 2.

[2]) Mittelstein S. 380, 381.

[3]) Es fragt sich, ob nicht das schuldhafte Moment schon in dem Wort »Vorenthaltung« inbegriffen ist.

[4]) Ebenso Strauß im »Recht« 1911 Nr. 1286.

Der Ansicht des Reichsgerichts[1]), wonach zur Geltendmachung des Entschädigungsanspruchs aus § 597 die Vorenthaltung des Besitzes entscheidend ist, vermag ich nicht beizutreten. Die Rückgewähr bildet (wie die »Rückgabe«) das Gegenstück zur Gewährung gemäß §§ 535, 536, 581 Abs. 2. In diesen Vorschriften ist aber keineswegs gesagt, daß mit der Gewährung notwendigerweise die Übertragung des Besitzes verbunden ist. Was aber für die Gewährung gilt, muß auch für die Rückgewähr gelten, d. h. wenn die erstere die Besitzübergabe nicht mitenthält, so auch die Rückgewähr nicht das Gegenstück der Besitzübergabe, die Besitzrückgabe. § 597 verlangt daher nicht bloß Vorenthaltung des Besitzes; es genügt vielmehr jedes Verhalten des Pächters, das mit Bezug auf die Wiedergewährungspflicht als Nichtrückgabe des Grundstücks schlechthin, d. h. abgesehen von der Vertragsmäßigkeit des Zustandes, aufzufassen ist. Ist z. B. dem Verpächter der Besitz bereits zurückübertragen, fehlen aber dem Grundstück Eigenschaften, deren Vorhandensein nach der Natur des betr. Grundstücks ein wesentliches Merkmal desselben bildet,[2]) oder ist der Zustand des Grundstücks ein derart schlechter, daß eine normale Bebauung nach Beendigung des Pachtverhältnisses unmöglich oder mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten verbunden ist, so kann man mit Recht eine Vorenthaltung im Sinne des § 597 annehmen.[3])

[1]) JW. 1910 S. 939 Nr. 15.

[2]) z. B. beim Obstgrundstück die Obstbäume, beim Rebgrundstück die Reben, beim Hopfengrundstück die Hopfenstauden; natürlich muß das Grundstück auch bereits in seiner Eigenschaft als Obstgrundstück u. s. w. übergeben sein.

[3]) In der 5. Aufl. seines Lehrbuchs gewährte Cosack I S. 561 für den Fall der schuldhaften Vorenthaltung dem Verpächter die bei gegenseitigen Verträgen gegebenen Rechte aus § 326. Dieser in der Literatur allgemein (z. B. von Oertmann 2 zu § 557, Planck 2 zu § 557, vgl. SeuffA. 63 Nr. 6, DJZ. Sonderbeilage 1913 S. 221) bekämpfte Standpunkt ist in der 6. Aufl. S. 553, 2 b aufgegeben.

C. Schluß.

Die Rückgewähr eines Landguts.

Zum Schlusse sollen noch einige Besonderheiten Erwähnung finden, die für die Rückgewähr eines Landguts in Betracht kommen. Da das Landgut eine Abart des landwirtschaftlichen Grundstücks darstellt, so finden die unter B erörterten Grundsätze unbeschränkte Anwendung.

Das Wesen des Landguts bedingt eine intensivere Rückgewährpflicht, als beim einzelnen Grundstück verlangt ist. Der Pächter eines Landguts hat nämlich von den bei der Beendigung der Pacht vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ohne Rücksicht darauf, ob er bei dem Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, so viel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden. Soweit der Pächter landwirtschaftliche Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei dem Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.

Den vorhandenen auf dem Gute gewonnenen Dünger hat der Pächter zurückzulassen, ohne daß er Ersatz des Wertes verlangen kann: § 593.

Planck[1]) stellt die Verpflichtung des Pächters zur Rückgewähr der soeben erwähnten Sachen als selbständige Verpflichtung des Pächters zur Rückgewähr des übernommenen Pachtgegenstandes (§§591, 592) gegenüber. Meiner Ansicht nach gibt § 593 bloß eine Ergänzung zu §§ 556, 581 Abs. 2, 591. Letztere Bestimmung deutet nämlich, wie wir schon oben gesehen haben, nur die Beschaffenheit des Rückgewährobjekts näher an, während die eigentliche Rückgewährpflicht bereits in § 556 Abs. 1 enthalten ist; §§ 591, 593 bilden bloß eine Erläuterung zu dieser allgemeinen Norm.

Der Eigentumsübergang bezüglich der vom Pächter zurückzulassenden Erzeugnisse usw. vollzieht sich in derselben Weise wie bei den pflichtgemäß dem Inventar einverleibten Ersatzstücken (§ 586, namentlich Abs. 2 S. 2), d. h. das Eigentum geht nicht ipso iure auf den Verpächter über, etwa im Zeitpunkt der Zurücklassung oder der auf sie hinzielenden Bestimmung des Pächters[2]), es gelten vielmehr die allgemeinen Regeln über den Eigentumserwerb: §§ 929 ff.

Übernimmt der Pächter eines Landguts das Gut auf Grund einer Schätzung des wirtschaftlichen Zustandes mit der Bestimmung, daß nach der Beendigung der Pacht die Rückgewähr gleichfalls auf Grund einer solchen Schätzung zu erfolgen hat, so finden auf die Rückgewähr des Guts die bereits unter B I 2 b behandelten Vorschriften des § 589 Abs. 2,3 entsprechende Anwendung: § 594. Hiernach steht dem Verpächter das Recht zu, gewisse Teile des Guts abzulehnen, mögen diese nun wesentliche oder unwesentliche Bestandteile des Grund und Bodens sein. In letzterer Hinsicht wird es sich regelmäßig um Inventar des Landguts

---

[1]) Planck Note 1 zu § 593.

[2]) Vgl. Seite 53 f., wo diese für den Eigentumsübergang beim Inventar aufgestellte Ansicht der in Anm. 4 S. 53 u. 1 S. 54 zit. Schriftsteller zurückgewiesen ist; vgl. auch Oertmann 3 zu § 593.

handeln, so daß in diesem Falle die Vorschriften über die Verpachtung eines Grundstücks samt Inventar nach Taxe, §§ 587—589, in Kraft treten.[1]) Planck[2]) will den § 589 Abs. 2. nicht entsprechend auf andere Sachen als Inventar ausdehnen; gemeint sind die wesentlichen Bestandteile, die der Pächter mit dem Grundstück verbunden hat. Zur Begründung seiner Ansicht führt Planck an, daß die Ablehnung durch den Verpächter nicht den Übergang des Eigentums an den abgelehnten Stücken auf den Pächter zur Folge haben könne, da die Eigenschaft der Stücke als wesentliche Bestandteile des Grundstücks dieser Rechtswirkung entgegenstehe. Auf Grund der gleichen Bedenken vertritt auch Staudinger[3]) den Standpunkt von Planck. Oertmann[4]) tritt für das Recht auf Ablehnung aller in Betracht kommenden Teile des Landguts ein, außer, wenn »eine Trennung zweckentsprechender Weise nicht möglich ist, wenn z. B. ein Teil des Grundstücks durch Zuschreibung wesentlicher Bestandteil des anderen wird«; solchenfalls ist der die Übernahme ablehnende Verpächter nach Oertmann offenbar zur Mitwirkung bei der Auflassung und Eintragung des abgelehnten Teiles im Grundbuch verpflichtet. In der Praxis wird aber dieser von Oertmann angeführte Fall, sowie die ebenfalls von ihm als Beispiel erwähnte Ablehnung von Parzellen, die der Pächter neu angekauft hat, wohl nie vorkommen, da sowohl für die Zuschreibung (§ 890) wie für den Ankauf von Grundstücken die Mitwirkung des Verpächters als Eigentümers (§ 890 Abs. 2) oder »Berechtigten« (§ 20 GBO.) gesetzlich vorgeschrieben ist. Hat nun der Verpächter aber mitgewirkt, so kann füglich von einem Ablehnungsrecht keine Rede mehr sein. Bezüglich der sonstigen wesentlichen Grundstücksteile, wie Gebäude, Anlagen, Anpflanzungen,

[1]) Dies ist nicht streitig; Planck Note 2 zu § 594, Oertmann a zu § 594, Staudinger II 1 zu § 594.

[2]) Planck Note 2 zu § 594.

[3]) Staudinger II 1 zu § 594.

[4]) Oertmann a zu § 594; fast ebenso Crome II S. 559 Anm. 27, Enneccerus I, 2 S. 391 Anm. 8.

wird man wohl, der klaren Bestimmung des § 594 Abs. 1 folgend, gemäß § 589 Abs. 2, 2. Halbsatz, mit der Ablehnung das Eigentum auf den Pächter übergehen lassen können. Denn wenn das Gesetz durch die Aufstellung des § 95 verhindern kann, daß Gebäude oder andere Werke, die in Ausübung eines Rechts am Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden sind, trotz der festen Verbindung und trotz des dauernden Zweckes in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, warum sollte es nicht auch in § 589 bestimmen können, daß auch die abgelehnten Grundstücksbestandteile vom Grundstückseigentum getrennt und bewegliche Sachen sein sollen! Hätte der Gesetzgeber dies nicht gewollt, so hätte er wohl seine gegenteilige Absicht in anderer Weise als durch den § 594 Abs. 1 zum Ausdruck gebracht. Ich erachte daher ein Recht auf Ablehnung sämtlicher Grundstücksbestandteile mit dem an die Ablehnung geknüpften Eigentumsübergang auf den Pächter für gegeben.

Was das Ablehnungsrecht bezüglich der Vorräte (§ 594 Abs. 2) anlangt, so wird allgemein gelehrt, daß hier eine Ablehnung überhaupt nicht in Frage komme, da der Verpächter von vornherein nur den nach Maßgabe des § 593 beschränkten Anspruch auf die Vorräte habe.[1]) Dieser Auffassung vermag ich nur teilweise beizutreten, Hat nämlich der Pächter Vorräte nach dem Taxwert übernommen mit der Vereinbarung, daß die Rückgewähr der in § 593 näher angegebenen Vorräte wieder zum Schätzungswert erfolgen solle, so ist doch der Verpächter auch verpflichtet, diese Vorräte abzunehmen. Sind sie teilweise für das Gut zu wertvoll, so steht dem Verpächter insoweit das Ablehnungsrecht zu gemäß § 589 Abs. 2, 1. Halbsatz. Da die Vorräte im Gegensatz zum Inventar ohne weiteres ins Eigentum des Pächters übergehen (§§ 581, 956), so bleibt für den § 589 Abs. 2, 2. Halbsatz kein Raum mehr. Hinsichtlich der für das Grundstück überflüssigen Vorräte be-

---

[1]) so: Staudinger Note III zu § 594; Oertmann Note b zu § 594; Planck Note 3 zu § 594; Fischer-Henle Anm. 2 zu § 594.

steht eine Abnahmepflicht des Verpächters nicht, da dieselben, wie sich aus ihrer Natur ergibt, zur Fortführung der Wirtschaft nicht »erforderlich« sind, mithin auch nicht unter den § 593 fallen.

Hinsichtlich des Ersatzes des Mehrwertes der übernommenen oder zurückgelassenen Vorräte gelten entsprechend die Vorschriften über die Verpachtung des Grundstücks mit schätzungsweise übernommenem Inventar: § 594 in Verb. mit § 589 Abs. 3.